



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

**Výroční zpráva**

**za rok 2012**

**OBSAH:**

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	3
Organizační struktura družstva	3
Ověření účetní závěrky	4
Finance	4
Výnosy	4
Náklady	5
Hospodářský výsledek	5
Daň z přidané hodnoty	7
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	7
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	8
Pohledávky za nájemníky	8
Členská evidence	10
Přidělování volných bytů	10
Finanční objem majetku	11
Finanční prostředky	12
Významné události po datu účetní závěrky	12
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	12
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	12
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	12
Schválení výroční zprávy představenstvem	12
Rozvaha	13
Výkaz zisků a ztrát	15
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2012	16

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 je zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. 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:	50 000,- Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338226 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 000,- 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
Pokorný Václav	člen představenstva
Musilová Libuše	člen představenstva

##### Kontrolní komise:

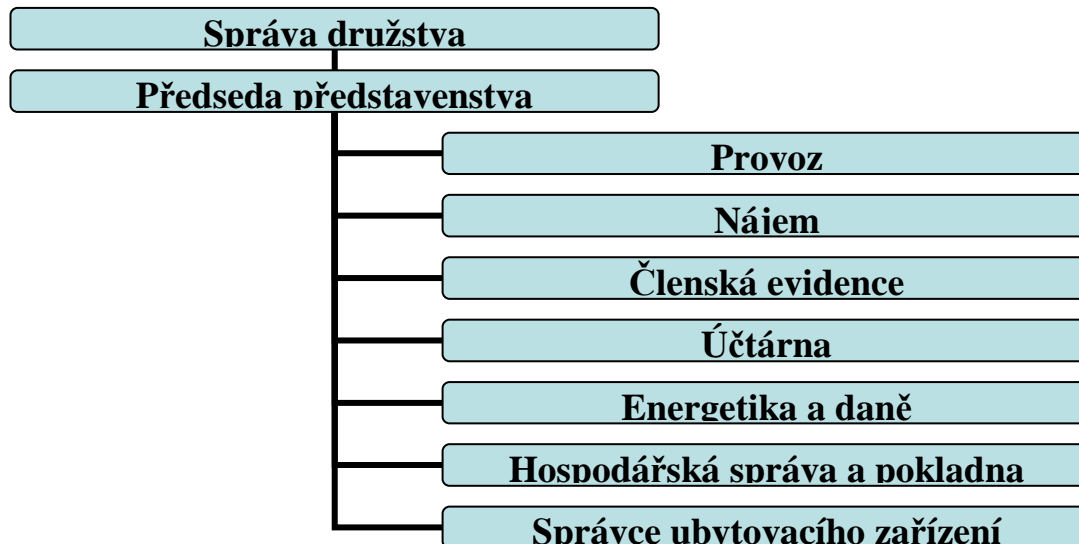
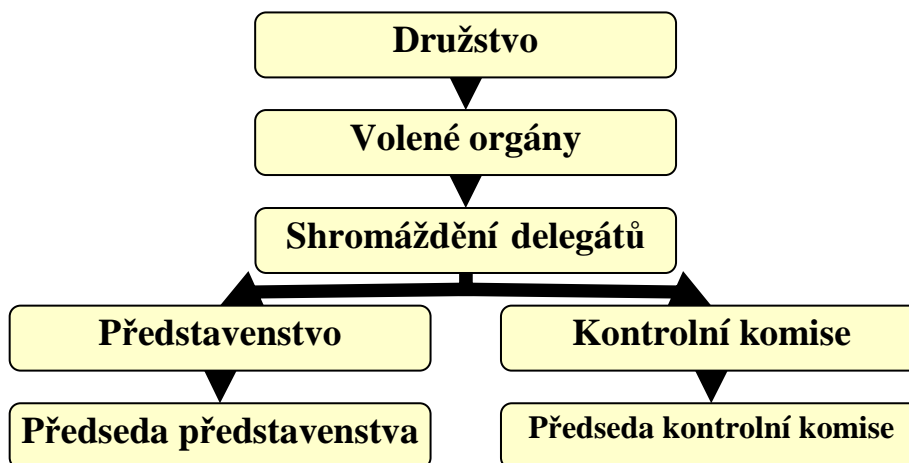
Vašut Svatopluk Mgr.	předseda kontrolní komise
Mikulová Olga	člen kontrolní komise
Ing. Josefus Jiří	člen kontrolní komise
Janetková Gizela	člen kontrolní komise
Vokálková Jitka	člen kontrolní komise

## 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 2012 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2012 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o.. Družstvo mělo pro zdaňovací období 2012 uzavřenou smlouvu o daňovém poradenství, zpracování přiznání 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 přiznání za rok 2012. Na základě této skutečnosti byla, dle § 40 zákona č. 337/92 Sb. o správě daní a poplatků, prodloužena lhůta pro podání přiznání k dani z příjmů za rok 2012 do 30.6.2013.

## Finance

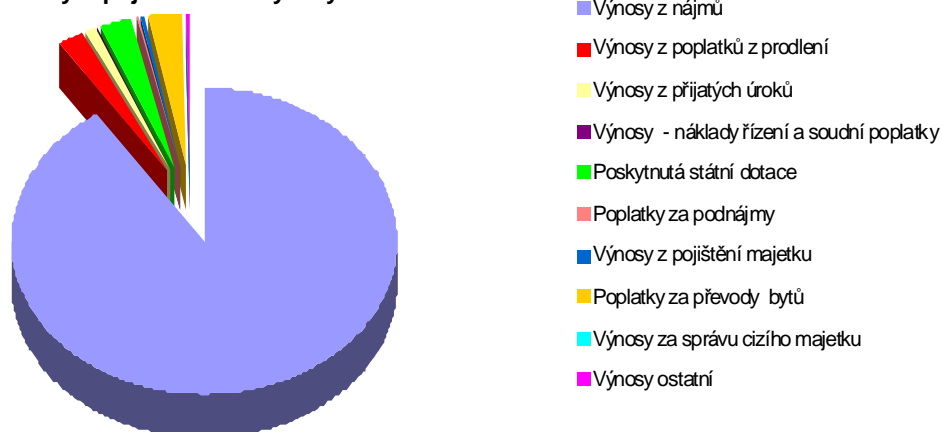
Stejně jako v předcházejících letech byla i v roce 2012 největší část finančních prostředků použita na běžné opravy a údržbu bytového fondu a na úhradu splátek úvěrů poskytnutých na provedení oprav panelových domů. V rámci běžných oprav byly prováděny běžné údržby i generální opravy střech, výměny výtahů a výměny vstupních dveří do objektů družstva. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2012 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 2012:

Výnosy	tis. Kč	účet
Výnosy z nájmu	55633	60201 - 60211
Výnosy z poplatků z prodlení	1411	644
Výnosy z přijatých úroků	375	662
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	73	64810 - 12
Poskytnutá státní dotace	1716	668
Poplatky za podnájem	184	60216
Výnosy z pojištění majetku	221	64830
Poplatky za převody bytů	1574	60212
Výnosy za správu cizího majetku	12	60214
Výnosy ostatní	225	
<b>Výnosy celkem</b>	<b>61424</b>	

Podíl jednotlivých příjmů na celkových výnosech

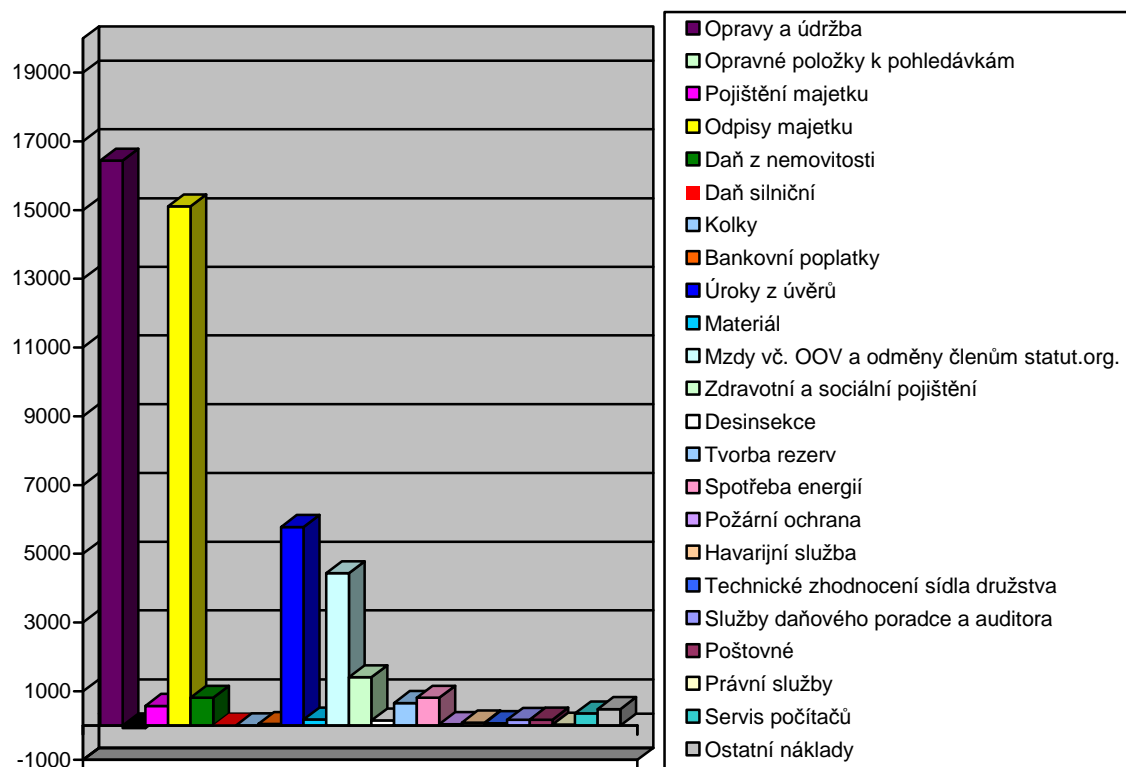


## Náklady ( v tis. Kč )

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejpodstatnější položky nákladů v roce 2012:

Náklad	tis. Kč	účet
Opravy a údržba	16438	511
z toho: opravy střech	2649	5111
výtahy	264	5112
opravy stavebních celků a ostatní opravy	13525	5113,5114
Opravné položky k pohledávkám	-76	58
Pojištění majetku	574	5408 - 9
Odpisy majetku	15109	51
Daň z nemovitosti	813	52
Daň silniční	1	51
Kolky	7	58
Bankovní poplatky	46	5680
Úroky z úvěrů	5780	562
Materiál	178	501
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	4431	521,522,523
Zdravotní a sociální pojištění	1411	524
Desinsekce objektů	149	AE518
Tvorba rezerv	658	554
Spotřeba energií	811	502,503
Požární ochrana	44	AE518
Havarijní služba - držení pohotovosti	89	AE518
Technické zhodnocení sídla družstva	70	5480 - 31
odpis nedobytných pohledávek a nevymahatelných poplatků z prodlení	696	546
Služby daňového poradce a auditora	168	AE518
Poštovné	174	AE518
Právní služby, soudní poplatky, poplatek za zprostředkování dotace	30	AE518
Elektrorevize	62	AE518
Servis počítačů a údržba programového vybavení	354	AE518
Ostatní náklady ( telefonní poplatky, ostatní poplatky, ostraha,školení, náklady na exekucní stěhování apod.)	482	512,513,527,545,568,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999
<b>Náklady celkem</b>	<b>48499</b>	
<b>Hospodářský výsledek - zisk před zdaněním</b>	<b>12925</b>	

Graf podílu jednotlivých výdajů na celkových nákladech:



Na základě norem platných v Evropské unii bylo družstvo nuceno přistoupit k výměně zastaralých výtahů za nové. V roce 2004 došlo k výměně 4 výtahů. V roce 2005 družstvo ve výměně výtahů pokračovalo a výměna proběhla v 8 objektech. V roce 2006 družstvo v těchto opravách pokračovalo a bylo vyměněno 14 výtahů. V roce 2008 družstvo pokračovalo ve výměnách výtahů a bylo vyměněno 6 výtahů v celkové hodnotě 5336 tis. Kč. V roce 2009 bylo takto vyměněno 11 ks výtahů v hodnotě 10348 tis. Kč. V roce 2011 byla provedena výměna 18 ks výtahů ( 7 výtahů nedokončených v roce 2010 a 11 výtahů plánovaných pro tento rok) v celkové částce 17 953 tis. Kč. V roce 2012 bylo družstvem vyměněno celkem 13 výtahů v hodnotě 11805 tis.Kč.Celkem tedy družstvo provedlo výměnu již 74 výtahů v částce 60033 tis. Kč. Při celkovém počtu 76výtahů činí podíl výtahů po rekonstrukci 97,4%. Družstvu tedy zbývá výměna dvou výtahů, která proběhne v roce 2013.

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	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
počet sestav	290	603	741	666	428	389	85	1175	201
příspěvek v tis.Kč	602	1205	2081	1332	856	778	170	2350	402

Spolu s příspěvkem na plastová okna jsou družstevníkům družstvem hrazeny i náklady spojené s výzdívkou 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.

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	2012	2011	2010	2009	2008	2007
splátka úvěru	6267	5120	5296	4683	6104	10306
platba úroků	2309	2166	2787	4437	5017	4225

účet  
MD46109  
56210

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  
 Krušnohorská 1571  
 krušnohorská 1572-3  
 J. Ressler 1698-9  
 B. Martinů 1700-1701  
 Komenského 1722-1724  
 Komenského 1725-1727  
 Ruská 2164

J. Payera 1728-1730  
 Scheinerova 1834  
 Nedbalova 1836  
 Edisonova 1841-1843  
 Nedbalova 1844  
 U Červeného kostela 1847-1851  
 Jiřího z Poděbrad 1852

Na splátkách úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2012
splátka úvěru	5557
platba úroků	3481

rozvahaMD46108

ýsledovka 56210

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 12925 tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2012, 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 2012 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2012 )

### 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 měsíční 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 vzrostly odvody DPH v roce 2012. Za rok 2012 činil odvod DPH 4647 tis. Kč ( viz. účet MD 343 ).

### 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 2012** (údaje z programu SSB2000):

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	21865	19812	-2053
Za dodávku TUV	19212	19444	232
Za dodávku SV	8779	8800	21
Za výtahy	1308	1326	18
Za el. energii spol. prostor	476	436	-40
Úklid	2415	2424	9
Ostatní	1257	1373	116
<b>Za služby celkem</b>	<b>55312</b>	<b>53615</b>	<b>-1697</b>

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši -1697 tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek ( viz. rozvaha 31116 ).

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2012 bylo zpracováno a doručeno nájemníkům i členům družstva ve stanovených lhůtách. Družstvo tedy dodrželo povinnosti vyplývající z platných právních předpisů.

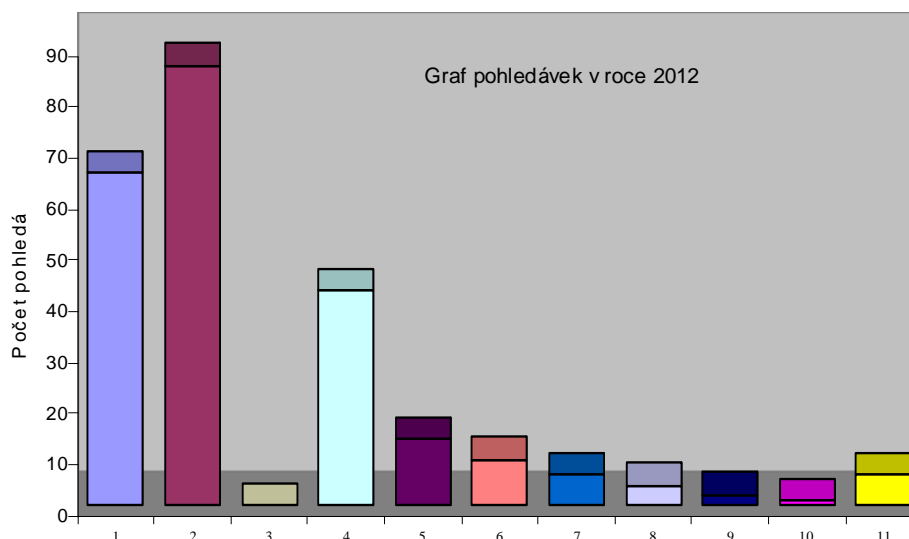
Vykázané přeplatky byly ( po provedeném zápočtu pohledávek u dlužníků) zaslány nájemníkům i členům družstva – dle přání jednotlivců - formou poštovních poukázek typu B nebo převodem na účet v měsíci květnu 2013.

Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2013 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2012 a cenám služeb platným od 1.1.2013.

**Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence****1. Pohledávky za nájemníky k 31.12.2012 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu**

( údaje převzaté z rozboru hospodaření roku 2012 )

Do výše dluhu	rok 2012	rok 2011	rok 2010	rok 2009	rok 2008	rok 2007
1 až 1000 Kč	65	90	40	51	50	55
1001 až 5000 Kč	86	112	83	90	103	110
5001 až 10000Kč	0	64	51	45	46	43
10001 až 20000 Kč	42	37	21	34	30	33
20001 až 30000 Kč	13	17	7	6	12	10
30001 až 50000 Kč	9	8	4	6	9	13
50001 až 70000 Kč	6	4	1	5	2	4
70001 až 100000 Kč	4	4	4	4	5	5
100001 až 150000 Kč	2	2	2	2	3	4
150001 až 200000 Kč	1	1	0	1	1	6
nad 200001 Kč	6	5	3	7	6	10
<b>Celkem</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 2012 se ve srovnání s předchozími lety výrazně snížil počet dlužníků. K největšímu snížení došlo u dlužníků dlužících částku do 5 tis. Kč a dlužníky v rozmezí dluhu 5 – 10 tis. Kč družstvo k 31.12.2012 neviduje dokonce žádné. Na tom se značnou měrou podílí systém výpovědí z nájmu bytu ( aplikovaný družstvem na základě změny některých ustanovení občanského zákona od 1.3.2006 ) při dlužné částce vyšší než tříměsíční nájem. Většina dlužníků před uplynutím výpovědní lhůty pohledávku uhradí. Toto je zapříčiněno působením družstva na jednotlivé dlužníky a především tím, že družstvo může po rozhodnutí soudu dlužníka okamžitě umístit do Domu s dočasným ubytovacím zařízením na Nové Vsi, který pro tento účel v předchozích letech zakoupilo a stavebně upravilo.

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 následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předepsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazované v evidenci nájmu k 31.12.2012 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2012 v tis. Kč:

Položka	rok 2012		rok 2011		rok 2010	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
<b>Celková výše pohledávek</b>	<b>304</b>	<b>5008</b>	<b>344</b>	<b>4304</b>	<b>216</b>	<b>3269</b>

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek za nájemníky vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 14221tis. Kč ( ř. 048 rozvahy brutto ) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájmného, kde je uvedená částka 5008 tis. Kč je 9213 tis. Kč a tvoří jej:

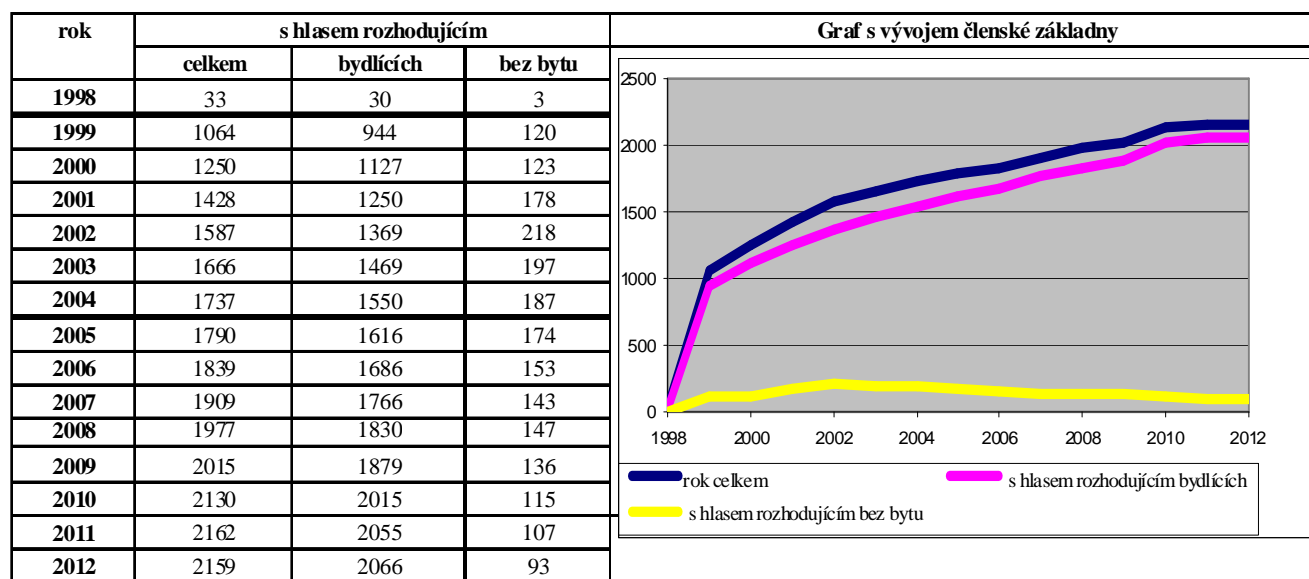
- a) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta nezaplacená faktura firmou Blesk Masnica ve výši 107 tis. Kč. Do evidence nájmného bytů se tato položka nemůže promítnout ( rozvaha 31130 ).*
- b) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši 736 tis. Kč. Do evidence nájmného bytů se tato položka nemůže promítnout ( rozvaha 31121 ).*
- c) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši 111 tis. Kč. Do evidence nájmného bytů se tato položka nemůže promítnout ( rozvaha 31119, 31120,33550 ).*
- d) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši 1790 tis. Kč, která byla připsána na účet družstva až 5.1.2013. Do evidence nájmného bytů je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmů.*
- e) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i poskytnuté a do konce zdaňovacího období nezúčtované provozní zálohy dodavatelům energií ve výši 6420tis. Kč, které se nemohou promítnout do evidence nájmného ( rozvaha 32120 ).*
- f) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i pohledávky z pojistných plnění ve výši 48 tis. Kč, které v evidenci nájmného nemohou být ( rozvaha 315+388 ).*
- g) *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka ze zúčtování daní z příjmu a ostatních daní ve výši 1 tis. Kč, která v evidenci nájmného nemůže být ( rozvaha 345 ).*

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 obchodního zákona 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

## 2. 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 94,17% užíváno členy družstva. Počet členů se oproti roku 2011 snížil o 3 členy. Jedná se o členy bez bytu, kteří vystoupili z pořadníku a ukončili členství v družstvu.

### Přidělování volných bytů

Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva čl. 21 a čl.22. Od doby vzniku družstva byly volné byty přiděleny v celkovém počtu 295 bytů:

Rok 1998	15	
Rok 1999	41	
Rok 2000	31	
Rok 2001	55	
Rok 2002	24	
Rok 2003	30	
Rok 2004	18	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 581 tis. Kč
Rok 2005	11	z tohoto počtu 3 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 415 tis. Kč
Rok 2006	18	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 414 tis. Kč
Rok 2007	13	z tohoto počtu 6 bytů přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 970 tis. Kč
Rok 2008	7	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhu v celkové výši 837 tis. Kč
Rok 2009	7	z tohoto počtu 2 byty přednostně za úhradu dluhu v celkové výši 396 tis. Kč
Rok 2010	15	z toho 11 bytů přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 757 tis. Kč a 4 byty z pořadníku
Rok 2011	4	z toho 1 byt přednostně za úhradu dluhu ve výši 156 tis. Kč a 3 byty byly přiděleny z pořadníku
Rok 2012	6	z toho 2 byty přednostně za úhradu dluhu ve výši 131 tis. Kč a 4 byty byly přiděleny z pořadníku

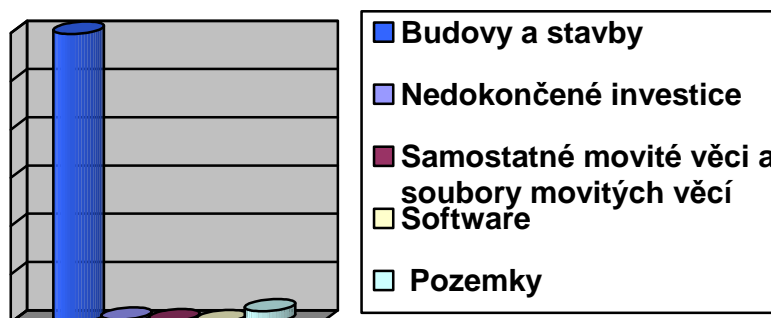
Čekací lhůty na přidělení volného bytu se prodlužují. Z tohoto důvodu byl v roce 2010 až do odvolání pozastaven příjem nových členů do pořadníku.

#### Finanční objem majetku v tis. Kč

Položka	rok 2012	rok 2011
<b>Majetek celkem</b>	<b>630255</b>	<b>610545</b>
z toho: Budovy a stavby	598281	548231
Nedokončené investice	5972	36335
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2158	2158
Software	700	677
Pozemky	23144	23144

rozvaha F. 003 brutto  
rozvaha F. 015 brutto  
rozvaha F. 020 brutto  
rozvaha F. 016 brutto  
rozvaha F. 004 brutto  
rozvaha F. 014 brutto

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 50050 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva ( výměny výtahů, zateplení objektů, výstavba sedlových střech apod. ). Nedokončené investice jsou opravy stavebních

celků, u kterých do konce roku 2012 nedošlo ke kolaudaci příslušným stavebním úřadem. K největšímu snížení došlo u nedokončených investic a to o 30363 tis. Kč. Jedná se o investice vynaložené na zhodnocení majetku družstva v roce 2011 a zkolaudované až v roce 2012. Bytové družstvo má ve vlastnictví k 31.12.2012 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 31.12.2012</b>	<b>37 032 739,68 Kč</b>
Z toho:	
Pokladna	26 808,00 Kč
Ceniny a kolky	24 282,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	27 714 555,77 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	2 025 633,56 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 263 309,39 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	861 278,41 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	114 872,55 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 2012 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

### Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

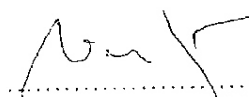
V roce 2012 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořízeny vlastní akcie, zatímní listy ani obchodní podíly.

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

- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- odstraňování vad panelových domů
- výstavba sedlových střeš
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky

**Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2012 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 25.6.2013.**

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

  
 .....  
 Ing. Jan Veselý  
 předseda představenstva

uvedený závazný vycet  
informací uvedený ve vyhlášce  
MF 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

## ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni ..... **31.12.2012** .....

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
<b>2012</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**BYTOVÉ DRUŽSTVO** .....

**TRNOVANY** .....

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

**MASARYKOVA 285/170** .....

**415 01 TEPLICE** .....

Označení	A K T I V A	Běžné účetní období		Minulé úč. období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	681852	-140134	541718	554098
B.	Dlouhodobý majetek	630255	-139356	490899	486288
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	700	-639	61	70
	3. Software	700	-639	61	70
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	629535	-138717	490838	486218
B. II. 1.	Pozemky	23144		23144	23144
	2. Stavby	598281	-136734	461547	426439
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2158	-1983	175	300
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5972		5972	36335
C.	Oběžná aktiva	51433	-778	50655	67620
C. III.	Krátkodobé pohledávky	14400	-778	13622	9182
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	14221	-778	13443	8907
	6. Stát - daňové pohledávky	69		69	1
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	110		110	258
	8. Dohadné účty aktivní				16
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	37033		37033	58438
C. IV. 1.	Peníze	51		51	40
	2. Účty v bankách	36982		36982	58398
D. I.	Časové rozlišení	164		164	190
D. I. 1.	Náklady příštích období	162		162	168
	2. Komplexní náklady příštích období	2		2	22

Označení	P A S I V A	účet. období	účet. období
	PASIVA CELKEM	541718	554098
A.	Vlastní kapitál	384610	373236
A. I.	Základní kapitál	338276	338312
A. I. 1.	Základní kapitál	338276	338312
A. II.	Kapitálové fondy	5842	5842
	2. Ostatní kapitálové fondy	5842	5842
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	183	183
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	50	50
	2. Statutární a ostatní fondy	133	133
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	28899	15146
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	28899	15146
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	11410	13753
B.	Cizí zdroje	156449	180052
B. I.	Rezervy	2006	1348
	4. Ostatní rezervy	2006	1348
B. III.	Krátkodobé závazky	5308	19235
B. III.1.	Závazky z obchodního styku	3270	18106
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	44	31
	5. Závazky k zaměstnancům	190	264
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	124	117
	7. Stát - daňové závazky a dotace	1597	710
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	83	2
	11. Jiné závazky		5
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	149135	159469
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	149135	159469
C. I.	Časové rozlišení	659	810
C. I. 1.	Výdaje příštích období	659	810

Sestaveno dne:

3.6.2013

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky:

Družstvo

Předmět podnikání:

Pronájem nemovitostí

**Bytové družstvo Trnovany**  
 sídlo: Masarykova 285, 415 01 Těplice  
 IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921  
 Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem  
 oddíl B: vložka 404

informací uvedených ve vyhlášce  
MF 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni.....**31.12.2012**.....

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ									
2012	12	2	5	0	3	6	9	2	1		

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**BYTOVÉ DRUŽSTVO  
TRNOVANY**

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

**MASARYKOVA 285/170**

**415 01 TEPLICE**

Označení	TEXT	běžném	minulém
II.	Výkony	57625	57650
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	57625	57650
B.	Výkonová spotřeba	10907	24016
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	989	877
	2. Služby	17918	23141
+	Přidaná hodnota	38718	33632
C.	Osobní náklady	5904	5187
C. 1.	Mzdové náklady	4133	3719
	2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	298	292
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1411	1115
	4. Sociální náklady	62	61
D.	Daně a poplatky	821	814
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15109	12167
G.	Změna stavu rezerv a opr. pol. v prov. oblasti a komplex. NFO	582	817
IV.	Ostatní provozní výnosy	1708	1283
H.	Ostatní provozní náklady	1340	566
	Provozní výsledek hospodaření	16670	15364
X.	Výnosové úroky	375	416
N.	Nákladové úroky	5790	2166
XI.	Ostatní finanční výnosy	1716	2056
O.	Ostatní finanční náklady	46	150
	Finanční výsledek hospodaření	-3745	156
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1515	1767
Q. 1.	- splatná	1515	1767
	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	11410	13753
	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	11410	13753
	Výsledek hospodaření před zdaněním	12925	15520

Sestaveno dne:

**3.6.2013**

Právní forma účetní jednotky:

**Družstvo**

Předmět podnikání:

**Pronájem nemovitostí**

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je vlastníkem účetní jednotky

**Bytové družstvo Trnovany**  
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice  
IČ: 29036921 DIČ: CZ29036921  
Obch. rejstřík: KS/Ústí nad Labem  
oddíl Dr., vložka 404



# Příloha

## **Bytové družstvo Trnovany Masarykova 285, 415 01 Teplice**

### **Účetní závěrka sestavená k 31.12.2012**

Příloha je zpracována v souladu s 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.

Informace uvedené v příloze vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky ( účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy ) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

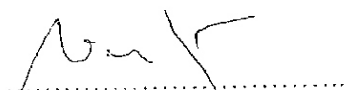
**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 3.6.2013

**Sestavil:** David Nejedlý, Šalatová Dana

**Statutární zástupce:** Ing. Jan Veselý – předseda představenstva družstva

Razítko a podpis:

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



Ing. Jan Veselý  
předseda představenstva

**Příloha:** Přehled o peněžních tocích za rok 2012

## OBSAH PŘÍLOHY:

1. **Obecné informace**
  - 1.1. **Popis účetní jednotky**
  - 1.2. **Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%**
  - 1.3. **Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku**
  - 1.4. **Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni**
    - 1.4.1. Představenstvo
    - 1.4.2. Kontrolní komise
  - 1.5. **Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20% a smluvní spoluúčasť bez ohledu na výši podílu**
  - 1.6. **Zaměstnanci družstva, osobní náklady**
  - 1.7. **Poskytnutá peněžitá či jiná plnění**
  - 1.8. **Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti**
2. **Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**
  - 2.1. **Ocenění a způsob účtování zásob**
  - 2.2. **Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností**
  - 2.3. **Ocenění cenných papírů a majetkových podílů**
  - 2.4. **Ocenění příchovek a přírůstků zvířat**
  - 2.5. **Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny**
  - 2.6. **Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím**
  - 2.7. **Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek**
  - 2.8. **Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů**
  - 2.9. **Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu**
  - 2.10. **Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou**
3. **Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**
  - 3.1. **Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva**
    - 3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období
    - 3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku
    - 3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry
    - 3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely
  - 3.2. **Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)**
  - 3.3. **Informace o družstvu v souladu s principem významnosti**
    - 3.3.1. **Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek**
      - 3.3.1.1. *Rozpis na hlavní skupiny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti*
      - 3.3.1.2. *Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku*
      - 3.3.1.3. *Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu*
      - 3.3.1.4. *Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku*
      - 3.3.1.5. *Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze*
      - 3.3.1.6. *Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem*
      - 3.3.1.7. *Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví*
      - 3.3.1.8. *Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastí v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví*
    - 3.3.2. **Pohledávky**
      - 3.3.2.1. *Pohledávky po lhůtě splatnosti*
      - 3.3.2.2. *Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině*
      - 3.3.2.3. *Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva*
    - 3.3.3. **Vlastní kapitál**
      - 3.3.3.1. *Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období*
      - 3.3.3.2. *Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty z předcházejících účetních období*
      - 3.3.3.3. *Základní kapitál*
    - 3.3.4. **Závazky**
      - 3.3.4.1. *Závazky po lhůtě splatnosti*
      - 3.3.4.2. *Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva*
      - 3.3.4.3. *Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze*
      - 3.3.4.4. *Penzijní závazky*
    - 3.3.5. **Rezervy**
    - 3.3.6. **Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností družstva v členění na tuzemsko a zahraničí**
    - 3.3.7. **Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj**
    - 3.3.8. **Údaje o přeměnách**

Příloha: Přehled o peněžních tocích za období od 1.1.2012 do 31.12.2012 v tis. Kč

## 1. Obecné informace

### 1.1. Popis účetní jednotky

**Obchodní firma:** Bytové družstvo Trnovany

**Sídlo:** Teplice, Masarykova 285

**Právní forma:** Družstvo

**Předmět podnikání v rozsahu zapsaném v OR:**

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 pozemku ve vlastnictví družstva

**Datum vzniku:** 19.5.1998

**IČ:** 25036921

**DIČ:** CZ25036921

**Registrace k daním u Finančního úřadu v:** Teplicích

**Rozvahový den:** 31.12.2012

**Popis organizační struktury družstva :**

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo družstva
- c) předseda představenstva družstva
- d) zaměstnanci družstva

V průběhu roku 2012 nedošlo ke změně v organizační struktuře družstva.

### 1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%

V roce 2012 se žádná osoba nepodílela na základním kapitálu více než 20%.

### 1.3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

V obchodním rejstříku nebyla ve sledovaném období provedena žádná změna či dodatek

### 1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni

#### 1.4.1. Představenstvo

Funkce	Příjmení a jméno
Předseda představenstva	Ing. Veselý Jan
Místopředseda představenstva	Liška Jan
Člen představenstva	JUDr. Cajthaml Jiří
Člen představenstva	Musilová Libuše
Člen Představenstva	Pokorný Václav

#### 1.4.2. Kontrolní komise družstva

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda komise	Mgr. Vašut	Svatopluk
Členové komise	Mikulová	Olga
	Janetková	Gizela
	Ing. Josefus	Jiří
	Vokálková	Jitka

V roce 2012 nedošlo k žádné změně ve složení představenstva ani kontrolní komise.

### 1.5. Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20% a smluvní spoluúčasť bez ohledu na výši podílu

Družstvo nemá majetkovou účast v jiných společnostech.

### 1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady

Skutečný stav pracovníků	9	
z toho: počet řídicích pracovníků	1	
Počet osob pracujících na dohody	0	
Delegáti	27	
Představenstvo + kontrolní komise	10	
<b>Osobní náklady</b>	<b>5904</b>	ř. 012 výkaz ziskua ztráty
<b>Mzdy</b>	<b>4133</b>	ř.013 výkaz ziskua ztráty
z toho řídicí pracovníci	924	výsledovka ú. 52210
z toho zaměstnanci	2515	výsledovka ú. 52110
z toho delegáti a OON (zák.poj.=0)	595	výsledovka 52120-21
z toho kontrolní komise	99	výsledovka ú. 52130
Zákonné sociální pojištění	1014	výsledovka ú. 52410-1
Zákonné zdravotní pojištění	398	výsledovka ú. 52420 - 23
Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné )	61	výsledovka ú. 52710

### Odměny statutárním orgánům

Odměny statutárním orgánům celkem	298	výsledovka ú. 52310
-----------------------------------	-----	---------------------

Souhrnná výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů

0

### 1.7. Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

V roce 2012 nebylo žádnému členu družstva či členům statutárních orgánů družstva poskytnuto peněžní či jiné plnění ( půjčky a úvěry, poskytnuté záruky, penzijní připojištění, životní pojištění, úrazové nebo jiné pojištění, bezplatné užívání automobilu apod. ).

### 1.8. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti

Ve sledovaném účetním období družstvo vynaložilo náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti. Případné členění vynaložených prostředků ( účtováno v analytické evidenci účtu výsledovky 51810 ):

a) povinný audit účetní závěrky	0
b) nepovinný audit účetní závěrky	78 tis.Kč
c) jiné ověřovací služby	90 tis.Kč
d) jiné neauditorské služby	0

## 2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování v předkládané účetní závěrce jsou v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších prováděcích předpisů, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Dále uvedené informace jsou významné pro posouzení finanční, majetkové pozice a výsledku hospodaření účetní jednotky a pro analýzu údajů obsažených v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty a jsou uváděny v souladu s principem významnosti.

Účetní jednotka se v účetním období kalendářního roku 2012 neodchylovala od metod uvedených v § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

## 2.1. Ocenění a způsob účtování zásob

Zásobami se pro potřeby družstva rozumí nakupovaný materiál, který je oceňován a účtován ve skutečných pořizovacích cenách. Družstvo veškerý materiál účtuje přímo do spotřeby, tj. bez zaúčtování na sklad. Pro potřeby družstva je vedena pouze informativní evidence zásob v kusech..

## 2.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Družstvo nevlastní dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností.

## 2.3. Ocenění cenných papírů a majetkových podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevlastnila žádné cenné papíry, majetkové podíly ani deriváty.

## 2.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevykazovala příchovky ani přírůstky zvířat, protože to není předmětem její činnosti.

## 2.5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka neocenovala žádný majetek reprodukční pořizovací cenou.

## 2.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím

Ve sledovaném účetním období družstvo uplatnilo daňové odpisy majetku dle platných právních předpisů. Oproti předcházejícím obdobím nedošlo k žádné podstatné změně způsobu oceňování a postupů odepisování a účtování.

## 2.7. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek

Opravné položky k dlouhodobému majetku, zásobám a k finančnímu majetku nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny. Opravné položky byly tvořeny pouze k pohledávkám – zákonné. Opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti byly tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Celková výše uplatněných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

	<b>zůstatek 1.dní ÚO</b>	<b>Tvorba</b>	<b>Zúčtování</b>	<b>Zůstatek poslednímu dni ÚO</b>
rok 2012	<b>854</b>	<b>177</b>	<b>253</b>	<b>778</b>
rok 2011	695	181	22	854
rok 2010	1096	164	565	695
rok 2009	1025	166	95	1096
rok 2008	1400	160	535	1025
rok 2007	1402	396	398	1400
rok 2006	1949	400	947	1402

rozvaha ú. 391

Členění zákonných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

<b>OP po lhůtě splatnosti</b>	<b>OP v %</b>	<b>rok 2012</b>
více než 6 měsíců	20	8
více než 12 měsíců	33	12
více než 18 měsíců	50	68
více než 24 měsíců	66	98
více než 30 měsíců	80	58
více než 36 měsíců	100	534
<b>Celkem</b>		<b>778</b>

rozvaha ú. 391.10

rozvaha ú. 391.20

rozvaha ú. 391.30

rozvaha ú. 391.40

rozvaha ú. 391.50

rozvaha ú. 391.60

## 2.8. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů.

Ve sledovaném účetním období sestavila účetní jednotka odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku v interní směrnici v souladu s § 30 až §33 zákona 586/1992 Sb. a vycházela z předpokládané doby jeho používání. Pro stanovení předpokládané doby používání dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka vycházela ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a jeho přílohy č. 1.

## 2.9. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nepracovala s údaji v cizí měně.

## 2.10. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou

Ve sledovaném účetním období nepoužívala účetní jednotka ocenění reálnou hodnotou. Družstvo nepoužilo ocenění majetku a závazků reálnou hodnotou z toho důvodu, že nevlastní žádné cenné papíry, deriváty, finanční umístění a technické rezervy, pohledávky určené k obchodování ani majetek a závazky, u kterých ocenění reálnou hodnotou ukládá zvláštní právní předpis.

## 3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

### 3.1. Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva

#### 3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období

Ve sledovaném účetním období družstvu nebyla doměřena splatná daň ze zisku

#### 3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku

Družstvo v účetním období neúčtovalo o odložené dani ze zisku

#### 3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry

Výše úvěrů poskytnutých peněžními ústavami (v tis.Kč):

rok	výše úvěru	rok splatnosti	úroková sazba	popis zajištění
2010	93028	2024	proměnná složená z referenční sazby + 2,30% marže p.a.	zástava objektů Palackého 1559-62, Krušnohorská 1571 -3, Resslerova 1698-9, B. Martinů 1700-1, Komenského 1722-7, J.Payera 1728-30, U Červ.kostela 1848-51, Nedbalova 1836, Nedbalova 1844, Scheinerova 1834, Edisonova 1841-3, J.zPoděbrad 1852, Ruská 2164 - vše vč. Pozemků pod objekty
2009				ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2008				ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2007				v tomto účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2006				v tomto účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2005	91619	2021	proměnná složená z referenční sazby + 1,50% marže p.a.	zástava objektů Krušnohorská 1556,1563,1564,1566-1569, Olbrachtova 1588-9, Janáčkova 1590-1, Husova 1584-5, Přítkovská 1462-9, Maršovská 1523, Puškinova 1592-3, Seifertova 1586-7, Masarykova 1595-1602
2003	1469	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1470-1473 vč.pozemků
2003	1278	2008	5,65%	zástava objektů Zemská 1439-40 vč.pozemků
2003	1472	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1450-1 vč.pozemků
2003	3625	2008	5,20%	zástava objektů Hlávkova 1378-1383 vč.pozemků
2003	5090	2008	5,65%	zástava objektů Přítkovská 1634-9
2002	2188	2007	7,10%	zástava objektu J.Koziny 1375 vč.pozemků
2002	1394	2007	7,60%	zástava objektů Obránců míru 1494-7 vč.pozemků
2002	2343	2007	7,60%	zástava objektů J.Koziny 1489-93 vč.pozemků
2002	1988	2007	6,40%	zástava objektu Maršovská 1453 vč.pozemků
2002	3618	2007	7,10%	zástava objektů Bohosudovská 1605-8 vč.pozemků
2002	1520	2007	7,10%	zástava objektů Zemská 1446-7 vč.pozemků
2002	846	2007	7,10%	zástava objektů Fr.Šrámka 2585-6 vč.pozemků
2002	2170	2007	7,60%	zástava objektů Bohosudovská 1478-83 vč.pozemků
2002	1201	2007	6,40%	zástava objektů Hlávkova 1448-9 vč.pozemků

Zůstatek bankovních úvěrů:

Rok	Cerpání	Splátky	Zůstatek
2012	1491	11824	149135
2011	41245	5120	159468
2010	50291	5296	123343
2009	0	4683	78348
2008	0	6104	83031
2007	0	10307	89135
2006	38090	6468	99442
2005	53529	6064	67820
2004	0	5685	20355
2003	12933	3739	26040
2002	17268	422	16846

rozvaha ú. 461

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

V roce 2012 družstvo obdrželo dotaci na úhradu úroků z úvěru ve výši 1 716 tis. Kč ( viz výsledovka ú. 668 ).

### 3.2. Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)

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

### 3.3. Informace o družstvu v souladu s principem významnosti

#### 3.3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

##### 3.3.1.1. Rozpis na hlavní skupiny nemovitostí, samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti

	PC 2012	oprávky	ZC 2012	
Stavby	598281	136734	461547	rozvaha ř. 015
Pozemky	23144	0	23144	rozvaha ř. 014
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2158	1983	175	rozvaha ř. 016
Nedokončený majetek	5972	0	5972	rozvaha ř. 020
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	
Majetek celkem	629555	138717	490838	rozvaha ř.013

##### 3.3.1.2. Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku

	PC 2012	oprávky	ZC 2012	
Software	700	639	61	rozvaha ř. 007
Zřizovací výdaje	0	0	0	
Ocenitelná práva	0	0	0	
Celkem	700	639	61	rozvaha ř. 004

##### 3.3.1.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Družstvo vlastní hmotný majetek pořízený v předcházejících letech formou finančního pronájmu. Tento majetek je v následující tabulce rozčleněn dle jednotlivých druhů majetku s uvedením vynaložených finančních prostředků na pořízení tohoto majetku v předcházejících letech i ve sledovaném účetním období

Popis majetku	Pořízení	Doba pronájmu	Nájemné							Celkem
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Škoda Fabia Combi	2006	36 měsíců	208	124	124	12	0	0	0	468

### 3.3.1.4. Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku

Majetek	k počátku úč.období	Přírůstky			Úbytky			ke konci úč.období
		nákup	vlastní činnost	ostatní	odpisy dle plánu	prodejem	vyřazením	
<b>Hmotný majetek:</b>								
Budovy, stavby								
2012	548231	50050	0	0	136734			461547
Pozemky								
2012	23144	0	0	0	0	0	0	23144
Soubory MV								
2012	2158	11	0	0	1983	0	11	175
<b>Nehmotný majetek:</b>								
Software								
2012	677	23	0	0	639	0	0	61

rozvaha F. 015

rozvaha F. 014

rozvaha F. 016

rozvaha F. 007

### 3.3.1.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Ve sledovaném účetním období družstvo nevlastnilo žádný majetek neuvedený v rozvaze.

### 3.3.1.6. Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem ( viz. výpis z katastru nemovitostí a evidence majetku družstva )

Majetek	zadrženo ve 2010	forma zatížení majetku
dům Palackého 1559-62	7058	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1571	5569	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
dům Krušnohorská 1572-3	3471	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Resslova 1698-9	8694	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům B. Martnu 1700-1	8742	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Komenského 1722-4	14872	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Komenského 1725-7	15157	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. Payera 1728-30	16374	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Scheinerova 1834	1150	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1836	1040	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Edisonova 1841-3	9191	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1844	1031	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům U Červeného kostela 1847-1852	7527	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. z Poděbrad 1852	3057	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Ruská 2164	2657	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/8	117	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/7	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.530/6	135	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/5	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/4	641	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/5	309	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/6	420	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1760/3	124	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/4	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/6	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/5	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/4	119	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/3	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/19	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/12	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/11	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/24	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/23	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/22	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1663/28	139	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/26	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/57	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/56	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/55	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/54	143	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/47	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/48	137	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/49	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/50	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/51	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/52	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 3388	317	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
<b>Celkem</b>	<b>110895</b>	



Majetek	zatíženo v r. 2005	Forma zatížení majetku
pozemek parc.č. 2432	126	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2433	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2434	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2435	108	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2436	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2437	109	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2438	111	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2439	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1462 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1463 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1464 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1465 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1466 vč.zastavěných pozemků	2605	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1467 vč.zastavěných pozemků	1869	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1468 vč.zastavěných pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1469 vč.zastavěných pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Maršovská 1523 vč.zastavěných pozemků	5285	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Husova 1584-5	4172	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Seiferova 1586-7	8206	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Olbrachtova 1588-9	8238	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Janáčkova 1590-1	8454	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Puškinova 1592-3	5200	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1595-6	4799	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1597-8	4758	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1599-1600	4907	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1601-2	4878	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1556	5530	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1563	5460	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1564	5484	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1566	5520	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1567	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1568	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1569	5469	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
<b>Celkem</b>	<b>118881</b>	

### 3.3.1.7.Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví

Družstvo nevlastní žádný majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví.

### 3.3.1.8.Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastí v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví

Družstvo nevlastní žádné majetkové cenné papíry ani majetkovou účast v tuzemsku ani v zahraničí.

## **3.3.2. Pohledávky**

### 3.3.2.1.Pohledávky po lhůtě splatnosti v tis. Kč

Výši pohledávek po lhůtě splatnosti činí z největší části pohledávky za nájemníky za dlužné nájemné, úhrady služeb a poplatků z prodlení. Výjimkou je pohledávka za firmou Blesk Masnica ve výši 107 tis. Kč, která však v počátku nebyla firmou uznána ( byla podána žaloba a následně byl vydán platební rozkaz, ale firma proti platebnímu rozkazu podala odpor ). Soud do konce sledovaného účetního období nerozhodl. Mezitím byl na firmu vyhlášen konkurs. V roce 2012 došlo k mimosoudnímu vyrovnání s firmou, která po dohodnutých splátkách uhradí dlužnou částku. Další pohledávky tvoří nezúčtované zálohy na daních uhrazené finančnímu úřadu a nevyúčtované zálohy uhrazené dodavatelům energií.

V následující tabulce jsou uvedeny pohledávky po lhůtě splatnosti v rozdělení na dlužné nájemné a služby a smluvní penále:

Druh pohledávky	2012	
Nájemné, služby a popl.z prod.	6909	rozvaha ú. 311 bez 31121 a 31130
Pohledávky - firmy ( Blesk Masnice )	107	rozvaha ú. 31130
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	6531	rozvaha ú. 314+32120
Ostatní pohledávky - pojistné události, splátky domovních telef.	48	rozvaha ú. 315
Stát - daňové pohledávky	69	rozvaha 341,345
Dohadné účty aktivní - neuzavřené pojistné události	0	rozvaha 388
Náklady řízení	736	rozvaha ú. 31121
<b>Celkem</b>	<b>14400</b>	rozvaha f. 048

Upravíme-li výši pohledávek o opravné položky k pohledávkám ve výši **778 tis. Kč**, dostaneme se ke konečnému stavu pohledávek v částce **13622 tis. Kč**, který je vykazován v řádce C.III. netto rozvahy.

Družstvo k rozvahovému dni neneviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

### 3.3.2.2. Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky k podnikům ve skupině.

### 3.3.2.3. Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva.

## 3.3.3. Vlastní kapitál

### 3.3.3.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

	2012	
Základní kapitál zapsaný v OR	50	rozvaha f. 069
Základní kapitál nezapsaný v OR	338226	rozvaha f. 069
Emisní ážio	0	
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	50	rozvaha f. 080
Ostatní fondy ze zisku	133	rozvaha f. 081
Kapitálové fondy	5842	rozvaha f. 075
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	0	
Zisk předchozích účetních období	28899	rozvaha f. 082
Ztráta předchozích účetních období	0	
Zisk za účetní období po zladnění	11410	rozvaha f. 085
Ztráta za účetní období		
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>384610</b>	rozvaha f. 068

### 3.3.3.2. Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty předcházejících účetních období

Položka	2012	
Výsledek hospodaření předchozích období PS (+)zisk, (-) ztráta	15146	rozvaha ú. 428 PS
Tvorba (+) nebo čerpání (-) rezervního fondu	0	
Tvorba (+) nebo čerpání (-) statutárních fondů	0	
Tvorba (+) nebo čerpání (-) nerozděleného zisku minulých let	13753	rozvaha 428 D
Úhrada (+) nebo zvýšení (-) neuhrazené ztráty minulých let	0	rozvaha ú. 429 D
Výsledek hospodaření předchozích období KS (+)zisk,(-)ztráta	28899	rozvaha ú. 429 KS

### 3.3.3.3. Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří základní členské vklady:

<b>Popiska základního kapitálu</b>	<b>2012</b>
Členské vklady zapsané v obchodním rejstříku	50
Členské vklady nezapsané v obchodním rejstříku	338226
<b>Základní kapitál celkem</b>	<b>338276</b>
Počet členů družstva k rozvahovému dni	2139

rozvaha ř. 068  
členská evidence

### 3.3.4. Závazky

#### 3.3.4.1. Závazky po lhůtě splatnosti

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti. Rovněž nemá žádné splatné závazky z pojištění na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a z veřejného zdravotního pojištění. Družstvo nemá žádný evidovaný daňový nedoplatek u místně příslušného finančního úřadu v Teplicích.

#### 3.3.4.2. Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky k podnikům ve skupině ani závazky kryté podle zástavního práva.

Družstvo k rozvahovému dni nevykazuje závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

#### 3.3.4.3. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Družstvo nemá žádné závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

#### 3.3.4.4. Penzijní závazky

Družstvo ve sledovaném období neeviduje žádné penzijní závazky.

### 3.3.5. Rezervy

	<b>druh rezervy</b>	
	<b>rizikový fond</b>	
	<b>2012</b>	
stav k 1.1.	1348	rozvaha ú. 459 PS
tvorba	658	rozvaha ú. 459 D
čerpaní	0	Rozvaha ú. 459 MD
<b>stav k 31.12.</b>	<b>2006</b>	Rozvaha ú. 459 KS

### 3.3.6. Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností podniku v členění na tuzemsko a zahraničí

Družstvo vykazuje pouze výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku. V zahraničí družstvo nemělo ve sledovaném účetním období ani v předcházejících účetních obdobích žádné výnosy. V následující tabulce jsou uvedeny výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku v členění na jednotlivé druhy výnosů:

<b>Druh výnosů</b>	<b>2012</b>
Tržby z prodeje služeb	<b>57625</b>
Čerpání rezerv	<b>0</b>
Poplatky z prodlení	<b>1411</b>
Přijaté úroky	<b>375</b>
Přijaté dotace	<b>1716</b>
Náklady řízení, soudní poplatky, výnosy z pojištění	<b>296</b>
<b>Výnosy celkem</b>	<b>61423</b>

výsledovka ú. 602

výsledovka ú. 644

výsledovka ú. 662

výsledovka ú. 668

výsledovka ú. 648

výsledovka výnosy celkem

**3.3.7. Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj**

V roce 2012 nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

**3.3.8. Údaje o přeměnách**

V roce 2012 nedošlo k žádným přeměnám společnosti.

## Přehled o peněžních tocích

Název a sídlo účetní jednotky

BYTOVÉ DRUŽSTVO

TRNOVANY

MASARYKOVA 285/170

415 01 TEPLICE

ke dni.....31.12.2012.....

Rok Měsíc IČ:

2012 

1	2	2	5	0	3	6	9	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Položka výkazu	v tisících Kč
P.1.	Peníze	40
P.2.	Bankovní účty	58398
P.3.	Peněžní ekvivalenty	
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	58438
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	12925
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	21106
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv, pohledávek a umořování opr. položky k majetku	15109
A.1.1.1.	Odpisy stálých aktiv	15109
A.1.1.2.	Dary dlouhodobého majetku	
A.1.1.3.	Náklady na změnu metody	
A.1.1.4.	Manka a škody na dlouhodobém majetku	
A.1.1.5.	Odpis pohledávek	
A.1.1.6.	Odpis opravné položky k nabytému majetku do nákladů	
A.1.1.7.	Odpis opravné položky k nabytému majetku do výnosů	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	582
A.1.2.1.	Změna stavu opravných položek	-76
A.1.2.1.1.	Změna stavu opravných položek k dlouhodobému majetku	
A.1.2.1.2.	Změna stavu opravných položek k dlouhodobému finančnímu majetku	
A.1.2.1.3.	Změna stavu opravných položek k zásobám	
A.1.2.1.4.	Změna stavu opravných položek k pohledávkám	-76
A.1.2.2.	Změna stavu rezerv	658
A.1.3.	Zisk (-), ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	5415
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	34031
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18429
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z prov. čin., akt.úctů čas. rozl. a dohad. účtů aktiv	-4338
A.2.1.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	-4380
A.2.1.2.	Změna stavu časového rozlišení aktiv	26
A.2.1.3.	Změna stavu dohadných položek aktivních	16
A.2.2.	Změna stavu kr. závazků z prov. čin., pasiv.úctů čas.rozl. a dohad. účtů pasiv	-14091
A.2.2.1.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	-13940
A.2.2.2.	Změna stavu běžných úvěrů	
A.2.2.3.	Změna stavu krátkodobých finančních výpomocí	
A.2.2.4.	Změna stavu časového rozlišení pasiv	-151
A.2.2.5.	Změna stavu dohadných položek pasivních	
A.2.3.	Změna stavu zásob	

## Přehled o peněžních tocích

Název a sídlo účetní jednotky

BYTOVÉ DRUŽSTVO

TRNOVANY

MASARYKOVA 285/170

415 01 TEPLICE

IČ: 2 5 0 3 6 9 2 1

	Položka výkazu	v tisících Kč
A.2.4.	Změna stavu kr. finančního majetku nespád. do pen. prostř. a pen. ekvivalentů	
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	15602
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků	-5790
A.4.	Přijaté úroky	375
A.5.	Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá obd.	
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	10187
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-19710
B.1.1.	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého hmotného majetku	-19687
B.1.2.	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého nehmotného majetku	-23
B.1.3.	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého finančního majetku	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B.2.1.	Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	
B.2.2.	Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-19710
C.1.	Změna stavu dl., popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti fin. činnosti	-10321
C.1.1.	Zvýšení (snížení) dlouhodobých úvěrů	-10334
C.1.2.	Zvýšení (snížení) závazků z dluhopisů	
C.1.3.	Zvýšení (snížení) ostatních dlouhodobých závazků	
C.1.4.	Zvýšení (snížení) krátkodobých závazků ke spřízněným osobám	13
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a pen. ekvivalenty	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněž. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení	
C.2.2.	Výplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	
C.2.3.	Další vklady pen. prostředků společníků a akcionářů	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	
C.3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-10321
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-19844
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	38594
r.1.	Peníze	51
r.2.	Bankovní účty	36982
r.3.	Peněžní ekvivalenty	
r.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů dle rozvahy	



EKONO - AUDIT, DANĚ, s.r.o.

*SOUHRNNÁ ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA  
o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2012  
a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou*

*družstva Bytové družstvo Trnovany  
IČ: 250 36 921*

*OBSAH*

1. *Smluvní pověření*
2. *Informace o družstvu*
3. *Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti*
  - 3.1 *Předmět ověření*
  - 3.2 *Rozsah a způsob ověření*
  - 3.3 *Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora*
  - 3.4 *Zjištění*
4. *Výrok auditora k účetní závěrce*
5. *Zpráva o výroční zprávě*

*Přílohy:*

*výroční zpráva s obsahem auditované účetní závěrky:  
auditovaná rozvaha  
auditovaný výkaz zisku a ztráty  
auditovaná příloha*



## 1. Smluvní pověření

Auditorská společnost

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.  
 J. z Poděbrad 47/3  
 415 01 Teplice  
 IČ: 252 49 061  
 číslo auditorského oprávnění 469

zapsaná do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 4. října 2000,  
 oddíl C, vložka 21400

byla smluvně pověřena, aby provedla ověření řádné účetní závěrky družstva Bytové družstvo Trnovany, která byla sestavena podle platných právních předpisů České republiky. Družstvo nebylo za ověřované účetní období od 1. 1. – 31. 12. 2012 povinně auditováno dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Jedná se o audit na vyžádání účetní jednotky. Smluvní pověření se vztahuje i na ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Tato auditorská zpráva informuje o výsledcích ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2012 a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Zpráva je určena členům družstva.

Tuto auditorskou zprávu vypracovala jménem společnosti EKONO-AUDIT, DANĚ s. r. o. Ing. Vladislava Sahulová, auditorka, číslo auditorského oprávnění 1500.

## 2. Informace o společnosti

Účetní jednotka je zapsána pod obchodním názvem Bytové družstvo Trnovany se sídlem Teplice, Masarykova 285, PSČ 415 01 do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 404, dne 19. května 1998. IČ: 250 36 921. Právní forma účetní jednotky je družstvo..

V roce 2012 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Předmětem podnikání družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Účetním obdobím účetní jednotky je kalendářní rok.

Statutárním orgánem zastupujícím družstvo je představenstvo.

Družstvo není součástí konsolidačního celku.

### 3. Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti

#### 3.1 Předmět ověření

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Bytové družstvo Trnovany, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Dále jsme provedli ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

#### 3.2 Rozsah a způsob ověření

Bylo provedeno ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce výběrovým způsobem. Byla posouzena vhodnost použitých účetních metod a přiměřenost významných odhadů provedených vedením družstva. Dále byla zhodnocena vypovídající schopnost účetní závěrky.

Posouzení smluv provedené v rámci auditu nenahrazuje jejich právní posouzení.

Účetní jednotka nám předala písemné prohlášení o úplnosti, jímž potvrdila, že nám byly poskytnuty všechny podklady a sděleny veškeré informace potřebné pro ověření řádné účetní závěrky a že účetní závěrka obsahuje všechny účetní případy ověřovaného období.

Práce na ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2012 proběhly od prosince 2012 do června 2013 v sídle výše uvedené auditované společnosti a byly dokončeny v sídle auditorské společnosti v Teplících. Ověření výroční zprávy s účetní závěrkou proběhlo v červnu 2013.

#### 3.3 Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora

##### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva Bytové družstvo Trnovany je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

##### Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorскими standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito

*předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.*

*Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.*

*Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.*

### **3.4 Zjištění**

*Zjištěné nesprávnosti nepřesáhly hranici významnosti.*

#### 4. Výrok auditora k účetní závěrce

Družstva

##### *Bytové družstvo Trnovany*

vydáváme za účetní závěrku k 31. 12. 2012 tento výrok:

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Bytové družstvo Trnovany k 31.12.2012 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2012 v souladu s českými účetními předpisy.*

#### 5. Zpráva o výroční zprávě

*Ověřili jsme též soulad výroční zprávy družstva Bytové družstvo Trnovany k 31. 12. 2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě jako její součástí. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán družstva. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.*

*Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.*

*Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě družstva Bytové družstvo Trnovany k 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.*

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.

J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice

číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 469

Jménem auditorské společnosti vypracovala zprávu auditorka Ing. Vladislava Sahulová, číslo auditorského oprávnění 1500.

Datum vypracování zprávy auditora

13. 6. 2013

**EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o.**

J. z Poděbrad 47/3  
415 01 Teplice

IČ: 25249061 DIČ: CZ25249061

Ing. Vladislava Sahulová

**Zápis**  
**z 1. jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany**

Jednání se konalo dne 25. června 2013 od 17.00 hod. v restauraci Městské sály v Teplicích.

Počet pozvaných delegátů	27
z toho přítomno	25
omluveno	2
neomluveno	

Počet členů představenstva	5
z toho přítomno	5
omluveno	
neomluveno	

Počet členů kontrolní komise	5
z toho přítomno	5
omluveno	
neomluveno	

Jmenovitá účast viz presenční listina přítomných, která je přílohou zápisu.

**Program :** Program jednání SD byl schválen 25 hlasy přítomných.

Pro 25  
 Proti  
 Zdržel se

### 1. Zahájení

Předsedou jednání byl zvolen člen představenstva JUDr. Cajthaml, který byl schválen všemi hlasy přítomných.

Jednání bylo zahájeno v 17.00 hod. a přítomna byla nadpoloviční většina delegátů, shromáždění delegátů je schopno se usnášet.

**Zapisovatelem** byla všemi hlasy přítomných schválena Lipertová Květa, zaměstnanec bytového družstva.

**Návrhová komise** byla zvolena všemi hlasy přítomných.

1. Podsedníková Božena
2. Janků Vladimíra
3. Majer Pavel

Pro 25  
 Proti  
 Zdržel se

Za ověřovatele zápisu byli zvoleni všemi hlasy přítomných:

1. Petlan Petr
2. Rosický Josef

Pro 25  
 Proti  
 Zdržel se

## 2. Volba volební komise

1. Šmejkalová Ilona
2. Erbert František
3. Čech Miroslav

Pro 25  
 Proti  
 Zdržel se

Volební komise byla zvolena všemi hlasy přítomných delegátů.

## 3. Žádosti o výjimku ze stanov

### a) žádost Rachoty Pavla, Krušnohorská 1569 o výjimku ze stanov

Pan Rachota žádá SD o uzavření nové nájemní smlouvy na dosud užívaný byt. Jeho členství k bytu zaniklo z důvodu nařízení exekuce. Jmenovaný v minulosti vždy řádně hradil všechny platby a vůči družstvu mu nevznikl žádný dluh.

Delegát se k žádosti vyjádřil a doporučil SD žádosti vyhovět.

Pro 25  
 Proti  
 Zdržel se

SD rozhodlo vyhovět žádosti o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku.

### b) žádost Klimkové Nataši, Komenského 1724 o výjimku ze stanov

Pani Klimková žádá SD o uzavření nové nájemní smlouvy na dosud užívaný byt po předchozím vyloučení pro dluhy. Pohledávka byla uhrazena v plné výši 3 dny po výpovědní lhůtě. V současné době je na bytě vykázován dluh 55,- Kč, na poplatek z prodlení, o kterém jmenovaná dosud neví. Delegátka se k žádosti vyjádřila a sdělila, že družstevnice je problémová.

Pro 3  
 Proti 15  
 Zdržel se 7

SD rozhodlo nevyhovět žádosti o uzavření nové nájemní smlouvy.

**c) žádost Procházkové Marcely, Hlávkova 1378 o výjimku ze stanov**

Paní Procházková žádá SD o uzavření nové nájemní smlouvy na dosud užívaný byt. Poslední smlouva jí skončila k 31.12.2012 a jelikož dlužila, nebyla jí smlouva dále prodloužena a byla vyzvána k vrácení bytu. Byt nevrátila a v květnu 2013 požádala o udělení výjimky.

V současné době je na bytě vykazován dluh ve výši 11.273,- Kč.

Delegátka se k žádosti vyjádřila kladně.

Delegát p. Rosický podal návrh na uzavření smlouvy na půl roku.

Delegát p. Gottlieb podal návrh na uzavření nové smlouvy s tím, že musí do 30.6.2013 celý dluh zaplatit a zároveň zaplatit nájemné za měsíc červen. Na základě toho bude uzavřena smlouva na dobu 1 roku. O tomto návrhu se také hlasovalo.

Pro 15

Proti

Zdržel se

SD **rozhodlo vyhovět** žádosti o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu 1 roku za předpokladu, že do 30.6.2013 uhradí veškeré dosud vzniklé dluhy vůči družstvu a zároveň uhradí ve stejné lhůtě nájemné za měsíc červen 2013.

**4. Výroční zpráva hospodaření za rok 2012**

Výroční zprávu obdrželi všichni delegáti, členové kontrolní komise i členové představenstva. Dále obdrželi vyjádření auditora o provedeném auditu.

**Návrh na usnesení**

Představenstvo družstva schvaluje účetní závěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2012 a navrhuje shromáždění delegátů rozhodnout o ponechání výsledku hospodaření za rok 2012 – zisk ve výši 11 409 558,61 Kč na účtu nerozděleného zisku.

Představenstvo družstva navrhuje SD schválit účetní závěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2012 a rozhodnout o ponechání výsledku hospodaření za rok 2012 - zisk ve výši 11 409 558,61 Kč na účtu nerozděleného zisku.

Pro 25

Proti

Zdržel se

SD přijalo usnesení a Výroční zpráva tak, jak byla předložena SD, byla schválena všemi hlasy přítomných.

### 5. Smluvní nájemné od 1.1.2014

Současné nájemné v BDT je 32,- Kč/m<sup>2</sup> u členů družstva a u nájemníků činí 40,- Kč/m<sup>2</sup>. Je to nejnižší nájemné v teplickém regionu.

#### Návrh na usnesení

Představenstvo BDT svým usnesením č. 73/2013 schválilo návrh úpravy smluvního nájemného od 1.1.2014, který bude předložen do jednání shromáždění ve 2 variantách.

#### **Varianta A – jednorázové zvýšení od 1.1.2014**

- pro členy družstva předpis úhrad (nájemné) ve výši **35,- Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně,
- pro nečleny družstva smluvní nájemné ve výši **50,- Kč/m<sup>2</sup>**.
- Nájemné v bytech se sníženou kvalitou = Dům s dočasným ubytovacím zařízením – **30,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Pro

Proti 25

Zdržel se

#### **Varianta B – postupné zvyšování do r. 2020**

pro členy družstva předpis náhrad (nájemné) ve výši:

- od 1.1.2014 **34,- Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně,
- od 1.1.2016 **36,- Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně,
- od 1.1.2018 **38,- Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně,
- od 1.1.2020 **40,- Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně,

- pro nečleny družstva smluvní nájemné od 1.1.2014 ve výši **50,- Kč/m<sup>2</sup>**.
- Nájemné v bytech se sníženou kvalitou = Dům s dočasným ubytovacím zařízením – od 1.1.2014 ve výši **30,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Pro 18

Proti 6

Zdržel se

Varianta B byla **odsouhlasena** 18 hlasy přítomných delegátů.

### 6. Volba představenstva BDT pro volební období od 1.9.2013-31.8.2018

Dle stanov se volí veřejně, ale byl podán návrh i na volbu tajnou.

Návrh na tajnou volbu byl zamítnut a tak bude provedena volba veřejná.

Jelikož nikdo nepodal žádný jiný návrh na doplnění představenstva jsou pouze tyto kandidáti:

JUDr. Cajthaml Jiří	pro 24, zdržel se 1
Liška Jan	pro 25
Musilová Libuše	pro 23, zdržel se 2
Pokorný Václav	pro 24, zdržel se 1
Ing. Veselý Jan	pro 25



## 7. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Mgr. Vašut seznámil přítomné delegáty s činností kontrolní komise za uplynulý rok. Hovořil o své účasti na výběrovém řízení, na kontrolních dnech i o účasti na zasedání představenstva. Dále mluvil o práci delegátů, kde vyzdvihl příkladnou činnost pí. Janků a Mgr. Rauchové.

### **U s n e s e n í**

**č. 1/2013 SD schvaluje** účetní závěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2012 a rozhodlo o ponechání výsledku hospodaření za rok 2012 - zisk ve výši 11 409 558,61 Kč na účtu nerozděleného zisku.

**č. 2/2013 SD vyhovělo** žádosti P. Rachoty a 25 hlasy rozhodlo o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku.

**č. 3/2013 SD nevyhovělo** žádosti N. Klimkové a 15 hlasy rozhodlo o tom, že nová smlouva s ní uzavřena nebude.

**č.4/2013 SD rozhodlo** vyhovět žádosti pí. Procházkové o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku za předpokladu, že do 30.6.2013 uhradí veškeré dosud vzniklé dluhy vůči družstvu a zároveň uhradí ve stejné lhůtě nájemné za měsíc červen 2013.

**č. 5/2013 SD schválilo** zvýšení nájemného dle varianty B – postupné zvyšování.

#### **Varianta B – postupné zvyšování do r. 2020**

pro členy družstva předpis náhrad (nájemné) ve výši:

od 1.1.2014       **34,- Kč/m2** měsíčně,  
od 1.1.2016       **36,- Kč/m2** měsíčně,  
od 1.1.2018       **38,- Kč/m2** měsíčně,  
od 1.1.2020       **40,- Kč/m2** měsíčně,

- pro nečleny družstva smluvní nájemné od 1.1.2014 ve výši **50,- Kč/m2**
- Nájemné v bytech se sníženou kvalitou = Dům s dočasným ubytovacím zařízením – od 1.1.2014 ve výši **30,- Kč/m2**.

**Č. 6/2013 SD schválilo ve veřejném hlasování složení představenstva na období od 1.9.2013 – 31.8.2018 :**

JUDr. Cajthaml Jiří	pro 24, zdržel se 1
Liška Jan	pro 25
Musilová Libuše	pro 23, zdržel se 2
Pokorný Václav	pro 24, zdržel se 1
Ing. Veselý Jan	pro 25

Jednání bylo ukončeno v 18.25 hod.

---

Zapsala: Lipertová

Ověřili: p. Petlan Petr  
p. Rosický Josef














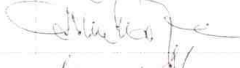







**Příloha**


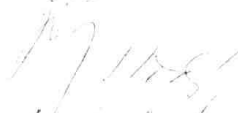
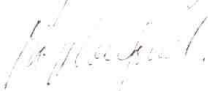




- presenční listina
- zpráva KK



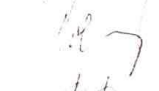


## PRESENČNÍ LISTINA

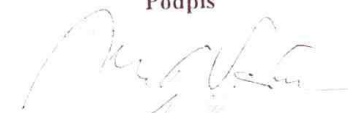



Shromáždění delegátů konané dne 25. června 2013

Domovní úsek	Jméno delegáta	E-mailová adresa	Podpis
DÚ 1	Sedlák Zdeněk		
DÚ 2	Čech Miroslav		
DÚ 3	Gottlieb David		
DÚ 4	Husák Luděk		
DÚ 5	Rosický Josef		
DÚ 6	Petlan Petr		
DÚ 7	Moravcová Dagmar		
DÚ 9	Neuman Pavel		
DÚ 10	Pokorná Dana		
DÚ 12	Zupko Milan		
DÚ 14	Smržová Jana		
DÚ 15	Klírová Alena		
DÚ 16	Málková Erika		
DÚ 17	Fričl Jiří		
DÚ 18	Dvořáková Jana		
DÚ 19	Chvoščíková Milena		
DÚ 20	Cachová Lenka		
DÚ 21	Šmejkalová Ilona		
DÚ 22	Kossakowská Lenka	<i>lenka.kossakowska</i>	
DÚ 23	Mgr. Rauchová Dana		

-2-

Domovní úsek	Jméno delegáta	E-mailová adresa	Podpis
DÚ 24	Majer Pavel		
DÚ 25	Janků Vladimíra		
DÚ 26	Podsedníková Božena		
DÚ 27	Mgr. Hornofová Ivana		
DÚ 28	Erbert František		
DÚ 29	Urban Jiří		
DÚ 30	Pavelková Lucie		

Členové představenstva	Podpis
Ing. Veselý Jan	
JUDr. Cajthaml Jiří Dr.	
Pokorný Václav	
Liška Jan	
Musilová Libuše	

Kontrolní komise	Podpis
Mgr. Vašut Svatopluk	
Ing. Josefus Jiří	
Janetková Gisela	
Vokálková Jitka	
Mikulová Olga	