



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

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

www.osbdtp.cz

POZVÁNKA s návrhem PROGRAMU

na Shromáždění delegátů, které se koná **ve čtvrtek**

19. června 2025 od 16.00 hodin

v sále restaurace **Městské sály** (1. poschodí)

Teplice - Trnovany, Emílie Dvořákové 281/2.

Prezence účastníků je od 15.00 hodin.

Program:

1. Zahájení a schválení programu jednání
2. Volba pracovních komisí
3. Informace mandátové komise
4. Kontrola usnesení z SD OSBD Teplice ze dne 20. června 2024 a 21. listopadu 2024
5. Zpráva předsedy představenstva OSBD Teplice
6. Zpráva Kontrolní komise OSBD Teplice
7. Zpráva vedoucí ekonomického útvaru OSBD Teplice. Výsledky hospodaření OSBD Teplice v roce 2024 včetně návrhu na schválení roční účetní závěrky za kalendářní rok 2024 a rozdělení hospodářského výsledku, schválení návrhu rozpočtu na kalendářní rok 2025.
8. Zpráva vedoucího technického útvaru OSBD Teplice
9. Projednání námitek a odvolání členů družstva proti rozhodnutí představenstva družstva
10. Diskuse
11. Volby do orgánů družstva
12. Informace mandátové komise
13. Usnesení
14. Závěr

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

Příloha : Podkladové materiály pro jednání

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední 1057/11, 415 01 Teplice

www.osbdtp.cz

**Shromáždění delegátů
Okresního stavebního bytového
družstva Teplice**

19. června 2025

Zde je místo pro Vaše poznámky :

Kontrola usnesení ze Shromáždění delegátů dne 20. června 2024:

Poznámka:

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

3. Shromáždění delegátů ukládá

3.1. Představenstvu družstva

3.1.1. Svolat mimořádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíců října resp. listopadu 2024 k projednání dalšího postupu a stanovení závazných pokynů představenstvu družstva s nakládáním majetku – obytných budov v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277
- termín: 15. října 2024

Plnění: Jednání SD se konalo 21. listopadu 2024 (viz níže)

3.1.2 Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíce června 2025 k projednání výsledků hospodaření roku 2024 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2025 a další agendy, při kterém se také uskuteční volby do orgánů družstva
- termín: 31. května 2025

Plnění: Jednání SD se koná 19. června 2025

3.1.3. Zpracovat znalecký posudek na zakonzervované domy v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277
- termín: 31. srpen 2024

Plnění: Znalecké posudky byly zpracovány v září 2024 a hodnota stávajícího stavu u obou domů byla ohodnocena na částku 8,9 mil. Kč.

3.1.4. Důsledně dodržovat Směrnici při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice
- termín: stálý

3.2. Delegátům samospráv

3.2.1. Se závěry jednání Shromáždění delegátů seznámit členskou základnu v okruhu působnosti jednotlivých delegátů
– termín: průběžně

3.2.2. Zajistit volbu delegátů ve volebních obvodech na 12. volební období (2025-2030) s případnými návrhy kandidátů do orgánů družstva (představenstvo a kontrolní komise) na 12. volební období (2025-2030) - termín: do 30. dubna 2025

Plnění: K 31. květnu 2025 nebyly domovní schůze členů družstva uskutečněny ve 4 volebních obvodech a ve 4 volebních obvodech nebyl zvolen žádný delegát. K tomuto dni tedy není zvoleno celkem 10 delegátů ze 63 možných. Podrobný seznam je uveden v příloze: Oznámení členům družstva o nezvolených delegátech u níže uvedených samospráv (volebních obvodů) dle S §691 zákona 90/2012 Sb.

Kontrola usnesení ze Shromáždění delegátů dne 21. listopadu 2024:

3. Shromáždění delegátů ukládá:

3.1.1. Představenstvu družstva

3.2.1. Při jednání Shromáždění delegátů na jaře roku 2025 podrobně informovat o stavu převodu domu Dukelských hrdinů 276 do vlastnictví města Krupky.

Plnění: Dne 23. 5. 2025 byl proveden zápis vkladu do KN o změně vlastníka nemovitosti uvedeného domu, s právními účinky od 2. 5. 2025. Viz přílohy.

3.2.2 Při jednání Shromáždění delegátů na jaře roku 2025 předložit k projednání další postup s nakládáním majetku – obytné budovy v Krupce, Dukelských hrdinů 277

Plnění: Představenstvo družstva diskutovalo různé možnosti řešení a které by byly zároveň i v souladu s většinovým názorem bydlících členů družstva v této lokalitě. Jisté lze konstatovat, že jakékoli technické řešení přináší náklady přesahující 100 milionů korun (s výjimkou demolice objektu či prodejem) a vzhledem k této skutečnosti navrhuje současné představenstvo přenechat návrhy řešení na nově zvolený orgán družstva, kterému by byl dán čas do příštího jednání Shromáždění delegátů (jaro 2026) k důkladnému posouzení a následnému doporučení jak s tímto majetkem naložit.

Teze zprávy o činnosti představenstva družstva v období 06/2024 až 05/2025 :

Vážení delegáti,

V letošním roce (srpen 2025) končí současným orgánům družstva (představenstvu a kontrolní komisi) mandát na vykonávání funkcí spojených s těmito orgány družstva. Již v roce 2024 bylo avizováno, že nové orgány družstva budou zvoleny při jarním jednání Shromáždění delegátů a toto bylo schváleno i přijatým usnesením SD. Zkrácení funkčního období o 2 kalendářní měsíce není v rozporu s žádným legislativním předpisem, ušetří však finanční prostředky na případné pořádání pouze volebního SD.

Z uskutečněných domovních schůzí pořádaných v jednotlivých volebních okruzích vzešly noví delegáti, kteří mají mandát na vykonání volby nových orgánů družstva. Z různých osobních důvodů již pro další volební období nekandidovali 3 delegáti a vítáme v řadách delegátů 10 nových členů. Odcházejícím delegátům děkujeme touto cestou za dosavadní výkon funkce a Všem zvoleným delegátům blahopřejeme a děkujeme za spolupráci.

Jak již bylo řečeno v kontrole usnesení, je v současné době zvoleno 53 delegátů s hlasem rozhodujícím, kterým byly zaslány materiály pro jednání SD emailem i poštou.

Volební okruhy, kde není plný počet stanovených delegátů:

0701, 0704, 0706, 0708, 2201	Tovární 289, 290, 514, 515; Zahradní 519, 520; Důl Bedřich 489, 484, Dubí	Žádný delegát - má být 1
0609, 0610, 7001	Prosetická 223, 224; Pod Tratí 221, 222, 219, 220; Teplice	Žádný delegát - má být 1
1502	V Domkách 1321/46, 1322/48, 1323/50, 1324/52; Duchcov	Žádný delegát - má být 1
1801	Školní náměstí 304, 305, 306, Hostomice	Žádný delegát - má být 1
2601, 2602, 2603	Dolejšova 725, 726, 727, 728, 729, Osek	Žádný delegát - má být 1
3301, 3302	Prosetická 238, 239, 240, 241, 261, 262, 263, 264, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
4001	Karla Čapka 253, 254, 255, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4201	Karla Čapka 259, 260, 261, 262, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4301	Karla Čapka 250, 251, 252, Krupka	Žádný delegát - má být 1
7701, 7702, 7703	Pražská 2996, 2997, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
	ROZPTYL - Světecká 301, Kostomlaty	Chybí zástupce domu

Navržené kandidáty do představenstva družstva:

Jméno	Bydliště	Délka členství	Věk	Vzdělání	Povolání
Bachtin Michal	Teplice, Prosetická 216	10	36	USO	IT specialista
Doležalová Jana Ing.	Dubí, Ruská 457/131	32	57	VŠ	Vedoucí ekonom OSBD Teplice
Kofer Petr	Teplice, Libušina 2358/10	40	61	USO	Vedoucí technického útvaru OSBD Teplice
Kosterhon Pavel	Osek, Hornická 720	10	46	SO	Strojník sklářských strojů a zařízení
Kříž Jakub	Teplice, Písečná 2990	13	37	USO	Mechatronik, odpovědná osoba za elektro

Lébr Josef Ing. Ph.D.	Bystřany, Pražská 272	28	63	VŠ	Středoškolský učitel
Němcová Lenka	Teplice, Pražská 3011	2	56	USO	Mistr odečtů
Snížek Josef Ing.	Teplice, Prosetická 262	39	73	VŠ	Předseda představenstva OSBD Teplice
Süsser Zdeněk	Hrob, Rybniční 343	28	52	USO	OSVČ
Štásek Jaromír	Dubí, Koněvova 575	29	54	USO	Školník ZŠ Dubí 1
Vaňková Erika	Krupka, Karla Čapka 263	20	42	SO	Pokladní
Vlček Martin	Teplice, Na Konečné 202	12	40	USO	Technický ředitel

Navržení kandidáti do kontrolní komise družstva:

Jméno	Bydliště	Délka členství	Věk	Vzdělání	Povolání
Doležal Karel	Krupka, Dukelských hrdinů 281	36	66	USO	V důchodu
Dudjaková Anna	Teplice, Prosetická 215	36	74	USO	V důchodu
Klašková Jitka Ing. Bc.	Teplice, Krajní 267	15	61	VŠ	Ekonom
Okrouhlická Valérie	Krupka, Dukelských hrdinů 283	36	66	SO	V důchodu
Šturmová Martina	Teplice, Pražská 2987	27	49	USO	Technik
Vaněčková Liběna	Dubí, Sídliště Družba 498	22	62	VŠ	V důchodu

Dovolte mi též touto cestou poděkovat paní Blance Urbanové za dlouholetou spolupráci zejména ve vymáhání pohledávek, „prodeji“ uvolněných bytů a v neposlední řadě ve zpracovávání majetkoprávních vztazích, která odešla do důchodu ke dni 31. března 2025..

V současné době máme 12 zaměstnanců v plném pracovním úvazku a i přes určité obtíže se nám zatím daří řešit i případné absence zaměstnanců při nemoci či čerpání dovolené, i když je to mnohdy dost náročné.

Při této příležitosti si dovoluji poděkovat všem zaměstnancům družstva za skutečně profesionální přístup k pracovním problémům, asertivní přístup k členům družstva, kteří potřebují vyřešit cokoli s jejich bydlením a v neposlední řadě i široký přehled a znalost o všech aspektech družstevního bydlení, ale i mnohdy snášet verbální útoky některých našich uživatelů.

Osobně mám za to, že nově zvolené představenstvo družstva čeká poměrně náročné volební období, jsem však přesvědčen, že se podaří vše zvládnout. Dovolte mi upozornit na některé oblasti:

- Personální zajištění fungování družstva
- Digitalizaci veškeré agendy družstva
- Vyřešit problém zakonzervovaného domu v Krupce, Dukelských hrdinů 277
- I nadále zajišťovat implementaci legislativních předpisů do každodenní činnosti družstva
- I nadále pokračovat ve využívání různých státních dotací na rekonstrukce našich domů a zvyšování komfortu bydlení

Uplynulé volební období nás všechny naučilo řešit problémy i v dosud nepoznaných životních situacích. Období Covidu sice neumožňovalo např. konání domovních schůzí či jiná setkávání, ale i přes tyto nepříznivé podmínky se dařilo odstraňovat závady a poruchy, stále byly zajišťovány dodávky tepla i TUV, jakož i dodávky ostatních služeb, byla zajišťována i nezbytně nutná administrativa včetně převodů družstevních podílů, podnámů a přidělování volných bytů.

Podařilo se dokončit rekonstrukce celkem 13 domů s využitím státního dotačního programu Integrovaný regionální operační program v celkové výši téměř 60 mil. korun a státní pomocí téměř 15 mil. korun, o čemž jste již byli průběžně informováni při jednáních SD.

Ve zprávě pana Petra Kofera jsou uváděny současně probíhající, již konkrétní rekonstrukce nebo jejich zahájení bude uskutečněno v nejbližších 2 měsících, popřípadě je připravováno výběrové řízení. K dnešnímu dni již máme rozhodnutím ministra přiznané dvě státní dotace z programu NZÚ v celkové výši 22,5 mil. korun. Jedná se dům v Krupce, Dukelských hrdinů 278-280 a v Teplicích, Prosetická 214-218 včetně bonusu pro tzv. nízkopříjmové domácnosti.

U projektu v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213 jsme se setkali u vlastníka bytové jednotky, že s rekonstrukcí v projektovaném rozsahu nesouhlasí a činí veškeré právní kroky pro omezení rekonstrukčních prací včetně nepodložených argumentací ostatním uživatelům domu. V přílohách uvádíme zápis z jednání domovní schůze uvedeného střediska, kde se přítomní členové sice většinou, ale s nedostatečným počtem hlasů nedokázali shodnout. Nutno říci, že se domovní schůze zúčastnilo 30% členů družstva, kteří se k zamýšlené rekonstrukci nijak nevyjádřili. 14 uživatelů si však naším prostřednictvím požádalo o bonus pro tzv. nízkopříjmové domácnosti. Při hlasování spoluvlastníků dle občanského zákoníku, §1190 a násl. Byla rekonstrukce dom u odhlasována v plném rozsahu předpokládaných prací. Představenstvo družstva tedy žádá Shromáždění delegátů o stanovisko, jako nejvyšší autoritu v našem družstvu.

Ve zprávě pana Petra Kofera jsou uváděny problémy některých uživatelů při rekonstrukčních pracích bytových jednotek. Bohužel opravdu někteří z nich nerespektují vydané povolení a i přes opakované výzvy nedodržují pravidla, proto jim byly vyměřeny poplatky v souladu se Směrnicí pro povolování stavebních úprav a modernizace bytových jednotek schválenou SD ze dne 20. června 2023. V přílohách uvádíme konkrétní případ uživatele bytové jednotky č. 3701-1119 v Teplicích, Pražská 2972 a dovolujeme si požádat o rozhodnutí. Uživatelka bytu podala odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva na vyměřenou „pokutu“ ve výši 30.000,- Kč. Paní Bc. Alena Kunclová byla pozvána na jednání SD.

Energie:

V loňském roce jsme zaznamenali nejvyšší nárůst cen za dodávku tepla a TUV v lokalitě Duchcov, což samozřejmě u některých uživatelů přineslo bohužel „horší“ výsledky vyúčtování. Níže uvádíme porovnání cen za dodávky tepla v letošním roce s porovnáním cen v uplynulých letech.

Ceny jsou uvedeny za 1 GJ	Cena 2022 Kč bez DPH	Cena 2023 Kč bez DPH	Cena 2024 Kč bez DPH	Cena 2025 Kč bez DPH	Meziroční změna
Teplice - teplo	590,00	708,00	849,60	879,34	3,50 %
Teplice - TUV	580,30	696,36	835,60	864,85	3,50 %
Bystřany PK - teplo	590,00	1 168,00	1 100,00	979,00	- 11,00 %
Bystřany PK - TUV	580,30	1 051,20	1 060,00	943,40	- 11,00 %
Dubí - teplo	662,66	1 168,00	1 100,00	979,00	- 11,00 %
Dubí - TUV	532,74	1 051,20	1 060,00	943,40	- 11,00 %
Krupka CZT - teplo	554,36	1 168,00	1 094,07	892,93	-18,38%
Krupka CZT - TUV	515,74	1 051,20	1 022,27	840,50	-17,78%
Krupka DK (Družstevní)	532,96	931,42	936,74	763,67	-18,48 %
Duchcov - teplo	601,23	940,51	1 244,42	979,00	-27,00 %
Duchcov - TUV	527,68	825,46	1 092,50	979,00	-27,00 %
Hrob - teplo	567,30	1 168,00	1 100,00	979,00	-11,00 %
Hrob - TUV	525,17	1 051,20	1 060,00	943,40	-11,00 %
Osek - teplo	569,76	1 168,00	1 100,00	979,00	-11,00 %
Osek - TUV	553,04	1 051,20	1 060,00	943,40	-11,00 %

Cena za 1m3 SV (vodné, stočné) včetně 12% DPH	2021	2022	2023	2024	2025
	104,77	112,45	128,11	142,34	149,89

Všeobecné

Nájemné – dluhy:

Nájem k 30.4.2025	3 021 367,-Kč
Vyúčtování 2024 původní nedoplatky	9 913 192,-Kč
ke dni 2.6.2025 zbývá (splatnost 31.7.2025)	5 378 804,-Kč
Vyúčtování 2024 původní přeplatky	25 002 075,-Kč
ke dni 2.6.2025 zbývá vyplatit	308 007,-Kč

Vyúčtování služeb roku 2024:

- Přijali jsme celkem 38 reklamací na vyúčtování, z toho jich bylo 6 oprávněných a jedno podání námitek proti vyúčtování, se kterými jsme se v rámci zákona vypořádali a shledali je jako neopodstatněné. Jednalo se o formální záležitosti.

Členské a bytové záležitosti:

- V kalendářním roce 2024 bylo uskutečněno celkem 295 převodů družstevních podílů a za období leden až květen letošního roku jich bylo již 137.
 - o Co se týče lokalit, zůstává i nadále nejvíce převodů družstevních podílů v Krupce a v Teplicích – více jak 80%.
- K 31.5.2025 evidujeme 373 podnájmů, tedy podnájímáno je víc jak 15% ze všech bytů ve vlastnictví družstva.
 - o i u podnájmů je lokální rozložení podobně, jako u převodů družstevních podílů. Rozložení podnájmů v lokalitách je velmi podobné jako před rokem. V Krupce máme každý sedmý až osmý byt v podnájmu a v Teplicích každý třináctý byt.
- K 31.5.2025 máme pouze jeden volný byt, který je v nabídce bytů (2+1) a jeden byt, na který je vyhlášena dražba družstevního podílu (1+1). Oba byty se nacházejí v Krupce, Karla Čapka.

Právní záležitosti:

Vymáhání pohledávek:

- Bylo podáno 22 žalob u okresního soudu z toho je 9 žalob na vyklizení z bytu, které byly ve všech případech rozhodnuty ve prospěch družstva
- ve 3 případech se dlužník „vyklidil sám“ – byt předal mimosoudní cestou, ostatní (4 případy) své dluhy uhradili a v současné době družstvo nepřistoupilo k samotnému vyklizení, ve 2 případech zatím soud nerozhodl a není stanoven termín-povinnost vyklizení bytu pro dluhy.
- Bylo podáno 13 žalob na vydání platebního rozkazu v celkové částce 682 221,00 Kč
- Bylo sepsáno 35 splátkových kalendářů na pohledávky z dlužného nájemného, tak i na nedoplatek z vyúčtování služeb v celkové částce 947 459,- Kč. Dlužníci splátkový kalendář více méně dodržují
- v roce 2024 se z důvodu, ať už z úmrtí dlužníka a skončeného dědického řízení pro nemajetnost nebo pro exekučně nevymahatelnou pohledávku, odepsalo celkem v 74 případech 5 013 772,- Kč
- řada uživatelů řešila svoji finanční situaci „prodejem“ bytu a úhradou pohledávky z výnosu prodeje a někteří zůstali v bytě bydlet v podnájmu
- oddlužení – insolvenční řízení, jak bydlících, tak i již nebydlících u kterých vedeme pohledávky po vyklizení z bytu podáno celkem 7 přihlášek

Vypořádání námitek proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení z družstva pro porušování občanského soužití s ostatními uživateli v domě, pana Michala Demetera bytem v Krupce, Karla Čapka 248.

Níže uvádíme uživatele, kteří byli vyloučeni z členství v družstvu pro neplnění povinností – dluhy na nájmu resp. vyúčtování služeb. V současné době již důvody pro vyloučení pominuly, proto doporučujeme jejich námitkám vyhovět a jejich členství považovat za platné.

Číslo bytu	Příjmení, jméno	Ulice, obec	Datum vyloučení	Datum podané námitky
1601-0120	Nováková Jiřina	Vrchlického 25, Duchcov	30.05.2024	28.06.2024
3001-0609	Pomikáčková Lucie	Pod Hvězdárnou 230, Teplice	29.08.2024	21.10.2024
4101-0104	Horváthová Lenka	Karla Čapka 242, Krupka	29.06.2023	20.11.2024
2102-1111	Příkryl David	Koněvova 572, Dubí	28.11.2024	18.12.2024

Některé další informace:

- Webová aplikace G5i
- Plánované regulace otopných systémů
- Dálkové odečty spotřeb tepla, TUV a SV
- Naše družstvo se i v letošním roce bude podílet na charitativní činnosti formou smlouvy o reklamě ve výši 41.900,- Kč (bez DPH), a to spoluúčastí na dodání „sociálního“ automobilu pro Arkadii Teplice
- V přílohách naleznete fotografii Sociálního automobilu s naší spoluúčastí na jeho pořízení pro Dětský domov Tuchlov.
- Dne 15. března 2025 se konal již 21. ples družstva s přebytkem téměř 50 tisíc korun, který bude použit na pořízení zmiňovaného sociálního automobilu pro Arkadii Teplice

Dovolujeme si Vás touto cestou požádat, abyste Vaše případné dotazy popřípadě změnové návrhy k překládaným dokumentům předložili v písemné formě s časovým předstihem (nejpozději do 16. června 2025), abychom si na ně mohli připravit odpovědi popřípadě Vaše náměty zpracovat. Děkujeme.

Další podrobnosti k jednotlivým tématům budou doplněny při vlastním jednání SD dne 19. června 2025.

Snížek

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

19. června 2025

Martina Šturmová

Kontrolní komise OSBD Teplice pracuje v tomto složení:

Předsedkyně kontrolní komise: Martina Šturmová

Členové kontrolní komise: Anna Dudjaková,

Ing. Jitka Klašková

Náhradník člena kontrolní komise: Martin Vlček

Kontrolní komise se v uplynulém období sešla 5x (9/24, 11/24, 2/25, 2x 5/25). Jednotlivé zápisy z kontrol kontrolní komise, byly průběžně předávány panu předsedovi představenstva. Pravidelně se za kontrolní komisi zúčastňují zasedání představenstva.

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

Při každé kontrole byla zkontrolována kniha evidence stížností. Stížnosti jsou vyřizovány včas a evidence je přehledná. Ve velké míře se jedná o sousedské spory. Dále jsou stížnosti směřovány na neoprávněný pronájem, chov zvířat, rušení nočního klidu, nepořádek a kouření na chodbách, vyhazování odpadků z oken, atd.

Další z kontrol byla namátková, která byla zaměřena na kontrolu hotovosti v pokladně.

Komise se také zajímala o podnájem bytů, konkrétně o aktivní podnájem v celých Proseticích.

Dále se komise zajímala o volné byty.

Pozornost byla soustředěná na vyčíslení a přehled všech nákladů na zrekonstruované byty v Krupce, ul. Dukelských hrdinů a na zrekonstruované domy ul. Karla Čapka od roku 2018 - 2024. Jednalo se o studie, projekty, náklady na rekonstrukce, výše příspěvků na volné byty, inzerce, atd. Byl předložen výpis z vybraných účtů středisek a náklady.

Byl rovněž zkontrolován úkol z minulého SD, a to ocenění dvou zakonzervovaných domů v Krupce. Dne 19.9.2024 byla vyhotovena Zpráva o hodnotě bytového domu Krupka, DH 276 a Zpráva o hodnotě bytového domu Krupka, DH 277. Odhad je 8 900 000 Kč na každý zakonzervovaný dům. Úkol byl splněn.

V uplynulém období jsem byla členem komise pro problematiku dvou zakonzervovaných domů v Krupce, DH 276 a 277. Komise se sešla dne 11.7.2024 a dne 2.9.2024. Dne 22.7. se komise sešla s delegáty z Krupky.

Vyjadřovala jsem se k návrhu kupní smlouvy k prodeji zakonzervovaného domu v ul. DH 276 v Krupce.

Průběžně byla prováděna kontrola k dodržování "Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice".

Další pozornost byla rovněž soustředěná na kontrolu obsazenosti středisek delegáty a prostudování zápisů z domovních schůzí. Zároveň byla provedena kontrola seznamu kandidátů a všechna čestná prohlášení kandidátů do volebního orgánu družstva.

Kontrolní komise se seznámila s plánem hospodaření na rok 2025 a průběžně se zajímala o HV.

Kontrolní komise se seznámila s Výroční zprávou o hospodaření družstva za rok 2024.

Stav rizikového fondu k 31.12.2024 činil 44 433 893,00 Kč.

Kontrolní komise doporučuje schválit roční účetní závěrku OSBD Teplice za kalendářní rok 2024. Dosažený kladný hospodářský výsledek ve výši 14 932 292,28 Kč doporučujeme rozdělit takto:

1. 14 632 292,28 Kč přidělit do nedělitelného fondu
2. 300 000 Kč přidělit do sociálního fondu

V Teplicích, dne 30.5.2025

Za kontrolní komisi,



Martina Šturmová

předsedkyně kontrolní komise

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

19. června 2025

Ing. Jana Doležalová

Informace o hospodaření OSBD Teplice v r. 2024 pro Shromáždění delegátů konané dne 19.6.2025

Hospodářský výsledek

V r. 2024 hospodařilo družstvo se ziskem 17 187 482,28 Kč před zdaněním. Významnou položkou, která měla vliv na hospodářský výsledek byly úroky z vkladů tak jako v r. 2023. Potvrdil se však trend, o kterém jsem se zmínila ve zprávě před rokem – v r. 2024 klesaly procenta úroků z vkladů a celková výše úroků činila 13 677 tis. Kč (snížení o 1 001 tis. Kč). Letos pokles úročení pokračuje. Další významnou položku ve výnosech tvoří poplatky z pronájmu bytových jednotek, a to ve výši 2 918 tis. Kč. Toto je dáno jak zvýšením poplatků, tak růstem žádostí o podnájem, což nejspíš souvisí i s bytovou problematikou ve státě.

Daň ze zisku za r. 2024 činí 2 255 190,- Kč. Protože družstvo hradilo předpis záloh na daň z příjmu právnických osob pro r. 2024 vyšší, než je vypočtená daň z dosaženého hospodářského výsledku, bude Finančním úřadem vrácen na běžný účet u ČSOB a.s. přeplatek ve výši 288 010,- Kč. Ze zisku družstvo letos nemusí již pokrývat žádnou ztrátu z předchozích let. Čistý zisk 14 932 292,28 Kč navrhuji rozdělit takto:

- 14 632 292,28 Kč – vklad do nedělitelného fondu
- 300 000,00 Kč – přiděl do sociálního fondu dle čl. 103 Stanov OSBD Teplice.

Již ve zprávě za r. 2023 jsem uvedla, že vedení družstva uvažuje o opravách správní budovy v rozsahu milionů (rekonstrukce sklepa, střechy, oprava fasády). Tyto práce byly zahájeny v období 11-12/2024 a skončí v období 6-7/2025. V rozpočtu pro r. 2025 je toto zohledněno. Přesto se předpokládá dosažení zisku. Pokud však nastane nějaká mimořádná situace a družstvo překročí plánované náklady, může hospodaření klesnout do ztráty. V tom případě by v následujícím období byla tato ztráta hrazena z nedělitelného fondu.

Po předložení informací o hospodaření a následném návrhu využití HV žádám Shromáždění delegátů o schválení Roční účetní závěrky OSBD Teplice za r. 2024.

Činnost ekonomického úseku

Ekonomický úsek zajišťuje zpracování účetnictví družstva a zároveň poskytuje veškeré výkazy o hospodaření státním institucím a bankám. V průběhu celého účetního období a také v následné době plní družstvo veškeré své závazky k výše uvedeným institucím i dodavatelským firmám.

V r. 2024 nebyla uzavřena žádná nová úvěrová smlouva. Naopak byly ukončeny úvěrové smlouvy týkající se rekonstrukce SBH 3501-03 – Rovná 265-266, Rovná 252-254, Rovná 250-

251, rekonstrukce SBH 3601 – Pražská 3009-3011 v Proseticích a rekonstrukce SBH 5002 – Dukelských hrdinů 287-288 v Krupce.

V r. 2024 se začaly připravovat další poměrně nákladné akce v podobě rekonstrukcí a modernizací bytových domů, které kromě vlastních zdrojů na fondech oprav budou využívat jak dotace z NZÚ, tak čerpat úvěry. Jedná se o následující domy, ke kterým ekonomický úsek připravuje účetní podklady pro státní i bankovní instituce:

SBH 4901 – Dukelských hrdinů 278-280, Krupka

SBH 3001 – Pod hvězdárnou 225-230, Prosetice

SBH 3101 – Pod hvězdárnou 208-213, Prosetice

SBH 3401 – Prosetická 214-218, Prosetice.

Fond oprav

Fond opravy vzrostl oproti počátečnímu stavu o 14 983 tis. Kč (nárůst cca 6 %, slabší růst proti r. 2023). PS 1.1.2024 činil 237 855 163,77 Kč, KS 31.12.2024 činil 252 838 340,03 Kč. Vzhledem k rozsahu provedených prací, lze tento stav považovat za uspokojivý.

Rozpočet pro r. 2025

Ekonomický úsek předkládá Shromáždění delegátů rozpočet na r. 2025 s předpokládaným kladným hospodářským výsledkem ve výši 1 200 tis. Kč. Rozpočet vychází z konečného stavu hospodaření za r. 2024, dále z pohybu cen zboží a služeb a zohledňuje náklady na opravu správní budovy, jak je uvedeno první částí této zprávy.

Tímto si dovoluji požádat Shromáždění delegátů o schválení rozpočtu na r. 2025.

Auditorské služby

Auditem za r. 2024 končí smlouva uzavřená na 5-leté období s firmou EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o., J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice, IČ: 25249061, zastoupenou Mgr. Ing. Vladislavou Sahulovou.

Vzhledem k tomu, že družstvo má povinnost každoročního auditu, žádám Shromáždění delegátů o schválení uzavřít novou smlouvu s výše uvedenou firmou na další 5-leté období.

V Teplicích dne 16.5.2025

Za ekonomický úsek: ing. Jana Doležalová

Výroční zpráva o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2024

1. Hospodaření družstva

Hospodářský výsledek před zdaněním za r. 2024 činí 17 187 482,28 Kč. Tato částka se skládá z HV středisek bytového hospodářství 0 Kč a HV správy družstva 17 187 482,28 Kč. Dále následují informace čerpané z výkazů Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty za r. 2024 s porovnáním za předchozí dvě období.

	SBH	SOH	Celkem
výnosy	115 878	41 970	157 848
náklady	115 878	24 782	140 660
Celkem HV	0	17 188	17 188

2. Rozvaha 2022-2024 v tis. Kč k 31. 12.2024

Aktiva	2022	2023	2024
aktiva celkem	1 398 067	1 569 882	1 651 410
dlouhodobý majetek	930 458	976 940	983 397
dl. nehmotný majetek	0	0	0
dl. hmotný majetek	930 458	975 940	966 302
dl. finanční majetek	0	1 000	17 095
oběžná aktiva	463 964	591 275	667 425
dlouhodobé pohledávky	28 641	23 865	21 837
krátkodobé pohledávky	170 230	258 564	282 060
finanční majetek	265 093	308 846	363 528
časové rozlišení	3 645	1 667	588

Pasiva	2022	2023	2024
pasiva celkem	1 398 067	1 569 882	1 651 410
vlastní kapitál	684 057	772 713	842 747
základní kapitál	152 315	152 315	152 317
z toho zapisované	100	100	100
kapitálové fondy	557 759	566 853	622 154
fondy ze zisku	15 575	15 441	53 344
HV účetní období	-41 592	79 696	14 932
cizí zdroje	714 010	797 169	808 663
dlouhodobé závazky (zálohy)	222 194	243 375	259 051
krátkodobé závazky	233 139	306 274	345 773
dlouhodobé úvěry	258 428	247 137	203 532

3. Výkaz zisku a ztráty 2022-2024 porovnání v časové řadě v tis. Kč k 31. 12. 2024

	2022	2023	2024
tržby prodej výrobků a služeb	104 944	100 914	131 929
výkonová spotřeba	90 462	77 846	106 079
přidaná hodnota	14 482	23 068	25 850
osobní náklady	17 724	19 076	19 739
daně a poplatky	1 941	1 993	3 288
úprava hodnot v provozní oblasti	50 494	-51 702	-839
převody - dlouhodobý majetek	125	190	0
zůstatková cena prodaného majetku	0	0	0
jiné provozní výnosy	18 047	22 958	9 494
jiné provozní náklady	1 665	946	2 562
provozní HV	-39 148	75 769	10 670
výnosy finanční majetek dl.	0	0	752
výnosy finanční majetek kr.	12 747	0	0
nákl. související s ost. kr. fin. majetkem	13 402	0	0
výnosové úroky	6 688	14 687	13 677
nákladové úroky	7 329	5 969	7 360
os. finanční výnosy	1 881	0	1 533
os. finanční náklady	2 321	0	2 085
HV finanční operace	- 1736	8 305	6 517
daň z příjmu splatná	708	4 378	2 255
HV běžná činnost	-41 592	79 696	14 932
mimořádné výnosy			
mimořádné náklady			
daň z příjmu minulé období	0	0	0
mimořádný HV			
HV účetní období	-41 592	79 696	14 932

Pozn. Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2024 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů.

4. Tabulka nákladových a výnosových ukazatelů v tis. Kč k 31. 12. 2024

Náklady	2022	2023	2024
náklady celkem včetně VPN	185 889	56 720	140 660
-spotřeba materiálu a energie	1 178	1 559	1 550
-služby	89 284	76 287	104 529
-osobní náklady	17 724	19 076	19 739
-ostatní provozní náklady	54 078	-48 629	4 935
-finanční náklady	23 052	7 852	9 445
-mimořádné náklady			
vnitropodnikové náklady	573	575	463
-daň z příjmů	708	4 378	2 255
HV zisk-ztráta po zdanění	-41 592	79 696	14 932
Výnosy	2022	2023	2024
výnosy celkem včetně VPV	145 005	140 794	157 848
-za služby	104 944	100 914	131 929
-provozní	18 172	23 148	9 494
-finanční	21 316	16 157	15 962
-mimořádné			
-vnitropodnikové	573	575	463

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

Dlouhodobý majetek

- 1) Ve sledovaném roce nebyl pořízen nový dlouhodobý nehmotný majetek. Bylo zařazeno technické zhodnocení SBH Dukelských Hrdinů a Karla Čapka v celkové hodnotě 32 690 tis. Kč.
- 2) Výše dlouhodobého neodepisovaného majetku se neměnila, neboť nedošlo k oddělení žádného SBH za účelem vzniku SVJ. Do osobního vlastnictví nebyla převedena žádná bytová jednotka.
- 3) V roce 2024 jsme spravovali celkem 16 Společenství vlastníků jednotek domu.
- 4) V roce 2024 nedošlo k úbytku hodnoty pozemků.

Pohledávky

Pohledávky z nájemného za dlužníky jsou trvale velmi sledovaným ukazatelem. Platební morálka v průběhu r. 2024 nadále vykazuje setrvalý, resp. mírně příznivý stav. Legislativa v tomto případě trvale nestojí na straně družstva a bezproblémových družstevníků. V roce 2024 bylo podáno celkem 13 žalob na vydání platebního rozkazu v celkové částce 682 tis. Kč a bylo podáno 9 žalob na vyklizení bytu. V roce 2024 bylo uzavřeno 35 dohod o splátkách jak na nedoplatek z vyúčtování služeb, tak na pohledávky z dlužného nájemného v celkové výši 947 tis. Kč. Ve 2 případech se z r. 2023 přesunulo vyklizení do fáze exekučního výkonu za účasti soudního exekutora. V loňském roce opět řada dlužníků využila možnosti oddlužení – insolvenční řízení, jak bydlících, tak i již nebydlících, u kterých vede družstvo pohledávky po vyklizení z bytu. U Krajského soudu družstvo podalo celkem 7 přihlášek. Z důvodu úmrtí dlužníka a skončeného dědického řízení pro nemajetnost nebo z důvodu exekučně nevymahatelné pohledávky odepsalo družstvo v r. 2024 ve 74 případech celkem 1 246 tis. Kč.

V r. 2024 přetrvával setrvalý stav předchozích 2 let, kdy docházelo k poklesu počtu volných bytů. Počátkem roku evidovalo družstvo 3 volné byty (bez uzavřených SBH). V prosinci 2024 bylo evidováno 6 bytových jednotek (3 BJ v Proseticích, 3 BJ v Krupce). Nadále zůstaly uzavřené 2 bytové domy Dukelských hrdinů 276 a 277 v Krupce, přičemž Shromáždění delegátů v červnu 2024 rozhodlo o svolání následného Shromáždění delegátů, které se bude těmito domy zabývat. V listopadu 2024 toto Shromáždění proběhlo s výsledkem – odsouhlasený převod bytového domu Dukelských hrdinů 276 s pozemkem do vlastnictví Města Krupky za symbolickou 1,- Kč. Bytový dům Dukelských hrdinů 277 nadále zůstává ve vlastnictví družstva.

	2022	2023	2024
náklady spojené s vyklizením bytů	11 294	368	194
nájem volné byty	1 198	379	910
ON-prodej vyklizené byty	0	0	0
odpis pohledávky ostatní	129	236	1 246
OV-prodej vyklizených bytů	-9 929	-15 054	-4
Celkem náklady	2 692	-14 071	2 346

	Kč	
Příspěvek na správu celkem	15 701 253,00	
příspěvek/osoba/měsíc	330,00	
Náklady na volné byty	910 053,88	

V r. 2024 nedošlo k žádné nákladné akci s volnými byty.

pohledávky	2022	2023	2024
běžné nájemné	3 311	4 116	4 120
nájemné-minulá období	279	265	6
pohledávka Hrob + vyklizené byty	6 202	3 480	3 441
odběratelé	93	69	42
členské podíly	1 470	1 758	1 121
zálohy	2 596	3 258	52 222
ostatní			
pohledávka-za teplení	28 510	21 910	21 059
pohledávka-za společenstvím	0	0	0
za zaměstnanci	0	0	0
uznání dluhu	0	0	0
soudně vymáhané pohled.	626	778	682

Tvorba a čerpání dlouhodobých záloh a záloh na výtahy v Kč

PS k 1.1.2024	tvorba	čerpání	KS k 31.12.2024
237 855 163,77	144 668 987,19	129 685 810,93	252 838 340,03
výtahy			
2 574 261,92	0,00	0,00	2 574 261,92

Závazky

závazky	2022	2023	2024
dlouhodobé	480 622	490 512	489 710
-dlouhodobé přijaté zálohy	222 194	243 375	259 051
-úvěry dlouhodobé	258 428	247 137	203 532
krátkodobé	233 139	306 274	345 773
-obchodní styk	18 869	25 285	4 499
-krátkodobé přijaté zálohy	188 540	232 224	236 535
-závazky k zaměstnancům včetně pojištění	988	1 028	1 144
-dotace a daně	998	0	0
-ostatní závazky včetně krátkodobých úvěrů	23 306	41 855	42 008
-dohadné účty pasivní	438	198	61 587

Bankovní účty

OSBD Teplice má u bankovních domů vedené k 31.12.2024 účty uvedené v tabulce, z nichž některé jsou s omezeným dispozičním právem.

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344 / 0300	běžný	1/1991	vázáno 276 409 Kč
ČSOB a.s.	232077138 / 0300	spořicí	9/2009	výpověď 1 den vázáno 25 000 000 Kč
ČSOB a.s.	300442169 / 0300	spořicí termínovaný	9/2021	výpověď 1 den
ČSOB a.s.	302366497 / 0300	spořicí	12/2021	výpověď 1 den
ČSOB a.s.	305284972 / 0300	spořicí termínovaný	3/2022	výpověď 1 den
ČS a.s.	1064825399 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 446 Kč
ČS a.s.	2552132 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 637 044 Kč
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	běžný	6/2021	
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	spořicí termínovaný	11/2021	do 1/2025
Raiffeisenbank	5371131002 / 5500	spořicí term. s revolving.	9/2023	do 1/2025
Raiffeisenbank	69771999004 / 5500	běžný	9/2024	

Bankovní úvěry (v Kč)

V roce 2024 byla úvěrová zatíženost ve výši KČ.

PS k 1. 1. 2024	splátky	nový úvěr	KS k 31. 12. 2024
251 301 278,70	31 507 477,22	10 864 930,95	230 658 732,43

Program Panel (v Kč)

V roce 2024 obdrželo družstvo v rámci programu PANEL dotaci ve výši 2 043 160,00 Kč.

2001-2003	93 620,00	20000283	Karolíny Světlé 556-561, Dubí
3301-3302	1 104 548,00	20100285	Prosetická 238-241,261-264 Teplice
7201-7204	491 820,00	20100286	Na Konečné 202-203, Teplice
7901	353 172,00	20100284	Krajní 267-271, Teplice
Celkem	2 043 160,00		

Kromě dotačního programu Panel družstvo v r. 2024 obdrželo dotaci od SFŽP – Nová zelená úsporám pro rekonstrukci a modernizace bytového domu Dukelských hrdinů 283-286 v Krupce. Dotace byla přijata v přiznané výši 4 171 tis. Kč. Dále byla zahájena příprava podkladů pro další 4 žádosti o dotace z Nové zelené úsporám.

Náklady

V roce 2023 byly provedeny opravy, údržba a technické zhodnocení středisek bytového hospodaření v hodnotě 129 685 810,93 Kč (o více než 85 % více než v r. 2024) a spotřeba materiálu byla ve výši 90 221,77 Kč. Fond oprav byl čerpán ve výši 129 685 810,93 Kč. Chybějící prostředky u SBH ve výši 7 686 506,44 Kč byly kryty vnitrodružstevní půjčkou.

V r. 2023 byla uzavřena úvěrová smlouva v souvislosti s rekonstrukcí bytového domu – Dukelských hrdinů 283-286, Krupka v celkové výši 36 500 tis. Kč, a to s ČSOB, a.s. Jedná se úvěr, který byl k 31.12.2023 vyčerpán jen částečně, do výše 25 635 069,05 Kč. V r.2024 byl úvěr dočerpán ve výši 10 864 930,95 Kč. Úvěr pomohl pokrýt chybějící finance daného bytového domu při celkové rekonstrukci.

V r. 2024 nebyla uzavřena žádná úvěrová smlouva.

Tabulka hlavních dodavatelů r. 2024 (částky v Kč bez DPH)

Termocon s.r.o.	stavební práce	19 132 891,63
AMIL Company a.s.	opravy a údržba	13 906 403,00
Výtahy Petersík s.r.o.	servis výtahů	13 076 950,00
Zdeněk Zítka – údržba bytů s.r.o.	opravy a údržba	8 817 315,00
SYANCO s.r.o.	opravy, rekonstrukce střech	7 170 324,11
TOMATEP s.r.o.	úklidové práce	5 767 472,00
Jan Urbanczyk	malířské práce	4 484 211,00
TRIKVERTA s.r.o.	termoregulační technika	4 144 439,09
ENERGIE-REALITY s.r.o.	odečty, montáže ERTN	2 995 964,88
Výtahy Vaněrka s.r.o.	servis výtahů	2 893 844,00
JFH inženýring s.r.o.	administrativa dotací	2 140 974,00
DDD ASPRA HAVEL s.r.o.	dezinfekce, deratizace	1 994 285,70
ostatní		13 177 415,
Celkem		99 702 489,50

Některé nákladové ukazatele v tis. Kč

vybrané náklady správy	2022	2023	2024
náklady s vyklizením bytů	11 294	368	194
nájem volný byt	1 198	379	910
náklady-vyklizené byty	0	0	0
Celkem	12 492	747	1 104
externí služby	1 477	1 848	1 822
z toho :			
-Konica Minolta servis	72	55	61
-právní služby	300	300	300
-systémové práce PC	296	341	329
-programátorské služby	192	276	296
-audit + daňové poradenství	150	115	115
-úklid OSBD	102	102	104
-ostatní	365	659	617
náklady DPH	292	324	311
spotřeba energie	429	702	691
spotřeba mat. + PHM	749	856	859

Některé výnosové ukazatele v tis. Kč

výnosy	2022	2023	2024
pronájmy, příspěvky SAS	16 794	17 206	17 422
Provozní výnosy - poplatky	6 347	6 325	5 039
úroky BÚ	18	9	4
úroky TV	6 671	14 678	13 672
úroky, poplatky z prodlení	1 183	1 111	1 199
ostatní finanční výnosy	15 913	1 470	1 371

5. Ostatní aktivity družstva

Družstvo zpracovávalo k 31. 12.2024 účetnictví 16 společenstvím vlastníků jednotek domu, které je vedeno odděleně od účetnictví OSBD. Spravovaná SVJ k 31.12. 2024:

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

1001	Mostecká 2037, Litvínov
1503	Nemocniční 10, Duchcov

V r. 2024 se od družstva neoddělilo žádné SVJ.

6. Závěr

V r. 2024 neuzavřelo družstvo žádnou novou úvěrovou smlouvu. Úvěrová zátěž klesla o více než 20 mil. Kč. Zároveň došlo k posílení finančních prostředků, které má družstvo k dispozici a především nedělitelného fondu.

Situace v oblasti bydlení = poptávka po bytech byla v r. 2024 stabilizovaná. V případě 2 zakonzervovaných bytových domů bylo rozhodnutím Shromáždění delegátů z června 2023 přistoupeno k nabídce prodeje těchto domů. To však k 31.12.2023 nebylo realizováno. Ani v r. 2024 se prodej neuskutečnil. Případní zájemci podle družstva negarantovali přístup řádného hospodáře k bytovým domům (obchod s chudobou), což by znovu ohrozilo i provoz domů ve vlastnictví družstva.

V červnu 2024 Shromáždění delegátů rozhodlo o projednání problematiky zakonzervovaných domů s delegáty v oblasti Krupka, kterých se toto nejvíce týká a následně svolat Shromáždění delegátů věnované jen těmto domům. To se uskutečnilo v listopadu 2024 a výsledkem bylo rozhodnutí převést jeden bytový dům Dukelských hrdinů 276 do vlastnictví Města Krupky s cílem zajistit jeho demolici a revitalizaci pozemku. Dům Dukelských hrdinů 277 zůstává ve vlastnictví družstva.

7. Obsahem Výroční zprávy je:

Auditovaná Rozvaha za období 2024

Auditovaný Výkaz zisku a ztráty za období 2024

Auditovaný Výkaz o peněžních tocích za období 2024

Auditovaný Výkaz o pohybu vlastního kapitálu za období 2024

Auditovaná Příloha v účetní závěrce za období 2024

Zpráva o vztazích za období 2024

Součástí výroční zprávy je také zpráva auditora za období 2024.

Josef Snížek Ing. – předseda představenstva OSBD Teplice

Petr Kofer – místopředseda představenstva OSBD Teplice

Jana Doležalová Ing. – ekonom OSBD Teplice

V Teplicích, dne 12.5.2025

ROZVAHA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

v tisících Kč

IČ 0 0 2 2 7 6 9 2

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo
Teplice

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 667 409	-15 999	+1 651 410	+1 569 882
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	+990 922	-7 525	+983 397	+976 940
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+1 093	-1 093	+0	+0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+1 093	-1 093	+0	+0
B.I.2.1.	Software	007	+1 093	-1 093	+0	+0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+972 734	-6 432	+966 302	+975 940
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+963 961	-2 819	+961 142	+928 603
B.II.1.1.	Pozemky	016	+24 241		+24 241	+24 241
B.II.1.2.	Stavby	017	+939 720	-2 819	+936 901	+904 362
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+3 916	-3 613	+303	+461
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstítkelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+4 857		+4 857	+46 876
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+4 857		+4 857	+46 876
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+17 095		+17 095	+1 000
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	+17 095		+17 095	+1 000
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	+675 899	-8 474	+667 425	+591 275
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	+312 371	-8 474	+303 897	+282 429
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+21 837		+21 837	+23 865
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+21 837		+21 837	+23 865
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	+2 000		+2 000	+2 000
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+19 837		+19 837	+21 865
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+290 534	-8 474	+282 060	+258 564
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+219 422	-8 474	+210 948	+193 602
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+71 112		+71 112	+64 962
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+288		+288	+0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+50 222		+50 222	+1 258
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	+373		+373	+1 715
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+20 229		+20 229	+61 989
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+363 528		+363 528	+308 846
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+58		+58	+59
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+363 470		+363 470	+308 787
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+588		+588	+1 667
D.1.	Náklady příštích období	079	+196		+196	+192
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	+392		+392	+1 475

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Saplíková

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 651 410	+1 569 882
A	Vlastní kapitál	002	+842 747	+772 713
A.I.	Základní kapitál	003	+152 317	+152 315
A.I.1.	Základní kapitál	004	+152 317	+152 315
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+622 154	+566 853
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+622 154	+566 853
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+622 154	+566 853
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	+53 344	+15 441
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+53 029	+15 224
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+315	+217
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	+0	-41 592
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019	+0	-41 592
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+14 932	+79 696
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	+808 663	+797 169
B.	Rezervy	024	+307	+383
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027		
B.4.	Ostatní rezervy	028	+307	+383
C.	Závazky	029	+808 356	+796 786
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+462 583	+490 512
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	+203 532	+247 137
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+259 051	+243 375
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Sahušová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	041		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044		
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+345 773	+306 274
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+27 127	+4 164
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+236 535	+232 224
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+4 499	+25 285
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+77 612	+44 601
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+759	+686
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+385	+342
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+857	+5 684
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+61 587	+198
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	+14 024	+37 691
C.III.	Časové rozlišení pasív	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasív	066		
D.1.	Výdaje příštích období	067		
D.2.	Výnosy příštích období	068		

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Schulová

Sestaveno dne: 12.5.2025

První forma **Družstvo**
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Pozn.:

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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo

Teplice

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 4**

Od: **1.1.2024** Do: **31.12.2024**

v tisících Kč

IČ **0 0 2 2 7 6 9 2**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+131 929	+100 914
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+106 079	+77 846
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 550	+1 559
A.3.	Služby	006	+104 529	+76 287
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	+19 739	+19 076
D.1.	Mzdové náklady	010	+14 707	+14 189
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+5 032	+4 887
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+4 655	+4 531
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+377	+356
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	-839	-51 702
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+309	+304
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+309	+304
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-1 148	-52 006
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+9 494	+23 148
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+0	+190
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+9 494	+22 958
F.	Ostatní provozní náklady	024	+5 774	+3 073
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Prodávý materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	+3 288	+1 993
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	-76	+134
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+2 562	+946
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+10 670	+75 769

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Samulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+13 677	+14 687
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+13 677	+14 687
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+7 360	+5 969
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+7 360	+5 969
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	+2 285	+1 470
K.	Ostatní finanční náklady	047	+2 085	+1 883
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	+6 517	+8 305
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+17 187	+84 074
L.	Daň z příjmů	050	+2 255	+4 378
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+2 255	+4 378
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+14 932	+79 696
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+14 932	+79 696
*	Čistý obrát za účetní období	056	+131 929	

Ověřila dne:
12. 05. 2025
 Mgr. Ing. Vladislava Šanulová

Sestaveno dne: 12.5.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snížek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 4**

Od: **1.1.2024** Do: **31.12.2024**

v tisících Kč

IC: **0 0 2 2 7 6 9 2**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Okresní stavební bytové družstvo
Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
 a místo podnikání, liší-li se od bydliště
Střední 1057/11
Teplice
415 01

otisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+308 846	+265 093
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+17 187	+84 074
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	-7 232	-60 172
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+309	+304
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-1 224	-51 568
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	+0	-190
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyučtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyučtované výnosové úroky (-)	008	-6 317	-8 718
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	+9 955	+23 902
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+20 545	+43 562
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	-19 242	-29 573
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+39 787	+73 135
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	+0	+0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A*+ A.2.)	016	+30 500	+67 464
A.3.	Výplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-7 360	-5 969
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+13 677	+14 678
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulé období (-)	019	-2 543	-4 378
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A**+ A.3.+ A.4.+ A.5.+ A.7.)	022	+34 274	+71 795

Ověřila dne:
12. 05. 2025
 Mgr. Ing. Vladislava Sanulová

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-21 697	-46 892
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	026	-21 697	-46 892
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	-27 929	+9 890
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+70 034	+8 960
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029	+70 034	+8 960
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	+42 105	+18 850
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	+54 682	+43 753
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+363 528	+308 846

Ověřila dne:
12. 05. 2025
 Mgr. Ing. Vladislava Sathulová

Sestaveno dne: 12.5.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snížek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



otisk podacího razítka

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

v tisících Kč

IČ 0 0 2 2 7 6 9 2

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo
Teplice

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 411, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek	001	+152 315	+152 315
A.2.	Zvýšení	002	+2	+0
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	+152 317	+152 315
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	009	+152 315	+152 315
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	014	+152 317	+152 315
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek	019	+566 853	+557 759
E.2.	Zvýšení	020	+70 337	+34 940
E.3.	Snížení	021	+15 036	+25 846
E.4.	Konečný zůstatek	022	+622 154	+566 853
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek	023		
F.2.	Zvýšení	024		
F.3.	Snížení	025		
F.4.	Konečný zůstatek	026		

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Sahajová

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek	027	+15 224	+15 224
G.2.	Zvýšení	028	+37 805	
G.3.	Snížení	029		
G.4.	Konečný zůstatek	030	+53 029	+15 224
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek	031	+217	+351
H.2.	Zvýšení	032	+527	+199
H.3.	Snížení	033	+429	+333
H.4.	Konečný zůstatek	034	+315	+217
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035		
I.2.	Zvýšení	036		
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038		
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	039	-41 592	+0
J.2.	Zvýšení	040	+0	-41 592
J.3.	Snížení	041	-41 592	
J.4.	Konečný zůstatek	042	+0	-41 592
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	043		
K.2.	Zvýšení	044		
K.3.	Snížení	045		
K.4.	Konečný zůstatek	046		
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047	+79 696	-41 592
L.2.	Zvýšení	048	+14 932	+79 696
L.3.	Snížení	049	+79 696	-41 592
L.4.	Konečný zůstatek	050	+14 932	+79 696
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	055	+772 713	+684 057
X.2.	Zvýšení	056	+123 603	+73 243
X.3.	Snížení	057	+53 569	-15 413
X.4.	Konečný zůstatek	058	+842 747	+772 713

Ověřila dne:

12. 05. 2025

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: **12.5.2025**

Právní forma **Družstvo**
účetní jednotky:

Předmět podnikání:

Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Pozn.:

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

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

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2024

OBSAH

1. POPIS Družstva	3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	3
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	3
b) Dlouhodobý hmotný majetek	3
c) Finanční majetek.....	4
d) Peněžní prostředky	4
e) Pohledávky.....	4
f) Deriváty	4
g) Vlastní kapitál.....	5
h) Cizí zdroje	5
i) Leasing.....	5
j) Devizové operace	5
k) Použití odhadů	5
l) Účtování výnosů a nákladů	5
m) Daň z příjmů	5
n) Dotace	6
o) Následné události.....	6
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	6
a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	6
b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c) Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč).....	7
d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem	8
e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	10
5. POHLEDÁVKY	11
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	12
7. FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	12
8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	13
9. VLASTNÍ KAPITÁL.....	14
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	15
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	15
12. REZERVY	15
13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	15
14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	17
15. DERIVÁTY	17
16. LEASING	17
17. OSOBNÍ NÁKLADY	18
18. DOTACE.....	19

19. OSTATNÍ	19
20. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	20
21. Organizační schéma OSBD Teplice	21

1. POPIS DRUŽSTVA

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

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

V roce 2024 nedošlo k žádné změně ve složení statutárního orgánu – představenstva a ani ve složení kontrolní komise.

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

- správa družstva
- střediska bytového hospodářství.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2023 a 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“) a českými účetními standardy pro podnikatele.

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

Způsoby oceňování, které družstvo používalo při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2023, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2024 a 2023 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O drobném dlouhodobém nehmotném do 3 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů na účty 501.120 spotřeba materiálu. O drobném dlouhodobém nehmotném majetku od 3 tis. Kč do 60 tis. Kč se účtuje do nákladů na účty 518.170 ostatní služby.

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2024 a 2023 se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O hmotném majetku od 500 Kč do 3 tis Kč se účtuje přímo do nákladů na účet 501.120 spotřeba materiálu. Dlouhodobý majetek od 30 tis. Kč do 40 tis. Kč se účtuje 1. rok - 551.780 / 082.280 – 50% odpis, 2. rok – 551.780 / 082.280 – 50% odpis.

c) Finanční majetek

Družstvo eviduje od 12/2023 finanční majetek ve formě směnky vlastní ve výši 1 mil. Kč na 3 roky na základě uzavřené Smlouvy o správě majetku č. 1SBBA190235224880304. Nově eviduje družstvo od 10/2024 směnku vlastní rovněž ve výši 1 mil. Kč na 3 roky na základě Smlouvy o správě majetku č. 1SBBA190245229010304. Obě směnky jsou oceněny směnečnou hodnotou.

Družstvo na základě Smlouvy o obstarání koupě nebo prodeje investičních nástrojů s Českou spořitelnou, a.s. eviduje finanční majetek ve formě státních dluhopisů ve výši 5 mil. Kč se splatností 6/2026 a ve výši 5 mil. Kč se splatností 5/2028.

Na základě Smlouvy o obstarání obchodů s investičními nástroji a poskytování jiných služeb č. FAT/0001/KSCU/01/00227692 s Raiffeisenbank, a.s. eviduje družstvo od 9/2024 dluhopisy v hodnotě 5 mil. Kč se splatností 5/2029.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Významnou část tvořily v r. 2024 prostředky uložené na termínovaných vkladech.

e) Pohledávky

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

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

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

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

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami. V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

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

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva sestává ze základního kapitálu ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem a ze základního kapitálu nezapsaného ve výši základních a ostatních vkladů členů družstva.

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

h) Cizí zdroje

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

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

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

i) Leasing

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

j) Devizové operace

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

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

k) Použití odhadů

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

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. náklady na reprezentaci,

apod.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

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

n) Dotace

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

o) Následné události

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023
Software	1 093	1 093	1 093	1 093	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Výsledky vědecké čin.	0	0	0	0	0	0
Jiný DNM	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2024	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2024
software	013.100	1 093	0	0	1 093

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023
Pozemky	24 241	24 241			24 241	24 241
Stavby-odepisované	5 570	5 570	2 782	2 659	2 788	2 911
Stavby-neodepisované	933 451	900 761			933 451	900 761
Samostatné movité věci a soubory movité věci	3 135	3 191	2 832	2 730	302	461
Jiný DDHM	781	867	781	867	0	0
Kotelna Hostomice	699	699	37	9	662	690
Nedokončené investice	4 857	46 866			4 857	46 866

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2024	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2024
Stavby-odepisované	021.100	5 570			5 570
Kotelna	021.190	699			699
Stavby-neodepisované	021.200	900 761	32 690		933 451
Samostatné movité věci	022.100	3 191		56	3 135
Jiný DDHM	022.280	867		86	781
pozemky D B V	031.200	2 539			2 539
pozemky bezúplatný převod	031.300	21 702			21 702

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

Běžné období 2024		Minulé období 2023	
Název majetku	pořizovací cena	Název majetku	pořizovací cena
Majetek - PPS	1 198	Majetek - PPS	1 142
Majetek - DHIM	259	Majetek - DHIM	267
Celkem	1 457	Celkem	1 409

d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Přehled zůstatků úvěrů DBV - v zástavě u Konsolidační banky - r. 2024

Specif. symbol	Název objektu	Číslo samosprávy	Zůstatek úvěru v tis. Kč
č. stavby			31.12. 2024
107600065	Prosetická 223-224 Teplice	0609	38
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	658
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	619
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	195
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	173
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	167
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	205
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	254
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	220
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	212
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	306
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	277
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	130
1158524538	Pražská 3009-3011 Teplice	3601	478
278524538	Pražská 2972-2973 Teplice	3701	123
358524538	Pražská 2975-2977 Teplice	3702	444
438524538	Pražská 2978-2980 Teplice	3703	369
438525178	Dukelských Hrdinů 278-280 Krupka	4901	430
788525178	Dukelských Hrdinů 281-282 Krupka	5001	205
1078525178	Dukelských Hrdinů 287-288 Krupka	5002	289
868525178	Dukelských Hrdinů 283-286 Krupka	5101	541
1158525178	Dukelských Hrdinů 289-293 Krupka	5201	428
198531404	Družstevní 608-609 Krupka	5301	1
503185	Hamry 616 Krupka	5401	117
Celkem			6 879

Objekty v zástavě ČSOB a. s. 2024 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
2056-04	Na lučinách 486 Proboštov	801	910
2056-04	Na lučinách 487 Proboštov	807	916
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	4 599
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	4 608
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	4 584
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	4 654
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	4 988
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	4 784
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	4 598
	Na konečné 196-197 Teplice	7101	10 918
	Na konečné 198 Teplice	7102	4 501
	Na konečné 199-200 Teplice	7103	12 928
	Na konečné 201 Teplice	7104	4 501
	Srbice 92	301	2 958
	Srbice 93	302	2 960
	Tovární 289-290 Dubí	704	5 343
	Zahradní 519-520 Dubí	706	7 214
Celkem			85 964

Objekty v zástavě ČS a. s. 2024 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
1158525178	Dukel. Hrdinů 289-293 Krupka	5201	21 291
198531404	Družstevní 608-609 Krupka	5301	4 788
	Prosetická 235-237 Teplice	7301	11 025
	Pražská 2991-3005 Teplice	7701-03	35 045
	Pražská 2986-2988 Teplice	7801	13 239
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	10 128
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	10 094
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	5 547
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	5 384
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	3 004
Celkem			119 545

Objekty v zástavě ČS, a. s. 2024, převedené od 5/2023 od Sberbank, a.s. (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
19600073	Karolíny Světlé 560-561 Dubí	2001	13 354
27600073	Karolíny Světlé 558-559 Dubí	2002	12 956
35600073	Karolíny Světlé 556-557 Dubí	2003	13 624
78600065	Prosetická 238-241 Teplice	3301	20 989

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2024

86600065	Prosetická 261-264 Teplice	3302	20 391
	Na Konečné 202-203 Teplice	7201	15 167
	Na Konečné 204 Teplice	7202	6 617
	Na Konečné 205-206 Teplice	7203	17 546
	Na Konečné 207 Teplice	7204	6 617
	Krajní 267-271 Teplice	7901	31 963
Celkem			159 225

Objekty v zástavě Státního fondu podpory investic 2024 (účetní hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
164100105-Z	Důl Bedřich 489 Dubí	701	786
164100108-Z	Světecká 301 Kostomlaty	1102	692
164100106-Z	Švermova 151 Lahošť	1201	809
164100109-Z	Smetanova 666 Osek	1401	749
164100107-Z	Důl Bedřich 485 Dubí	708	1 655
Celkem			4 691

V r. 2024 nebyl uzavřen žádný nový úvěr.

e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (účet 065.10): AÚV = alikvotní úrokový výnos

	Zůstatek 31.12.2023	Přírůstky	Úbytky	AÚV	Zůstatek 31.12.2024
Směnka vlastní	1 000	1 000	0	0	2 000
Dluhopisy RBCZ Fix	0	5 000	0	11	5 011
Dluhopisy Governmennt Bond 5.5 - ČS	0	4 929	0	13	4 942
Dluhopisy Government Bond 6 - ČS	0	4 901	0	241	5 142
CELKEM	1 000	15 830	0		17 095

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2024 7 383 tis. Kč (k 31. 12. 2023 12 161 tis. Kč). Jedná se o předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378. Jsou obsaženy v dlouhodobých pohledávkách.

Dlouhodobé pohledávky se splatností delší než jeden rok tvoří předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378 k 31. 12. 2024 činí 12 454 tis. Kč, k 31. 12. 2023 činily 21 865 tis. Kč. Dlouhodobou poskytnutou zálohu činí poskytnutá kauce ČEZ ve výši 2 000 tis. Kč, která se v r. 2024 neměnila. V dlouhodobých pohledávkách jsou vykázány i pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky družstva na účtu 311 činí především pohledávky z titulu nájmu, pohledávky vztahující se k vyklizeným bytům, soudně vymáhané pohledávky z nájemného a pohledávky z titulu majetkového vypořádání. Dále družstvo vykazuje na účtu 315 pohledávky z titulu energií a poplatků z bytového hospodářství, které se po skončení účetního období v následujícím roce zúčtovávají s uhrazenými zálohami (účet 324) a ústí do zúčtování nájemníkům. Z tohoto důvodu jsou pohledávky z obchodních vztahů vysoké, avšak nedobytné jsou pouze pohledávky za nekontaktními nájemníky. Účty 315 a 324 nebyly k 31. 12. 2024 zkompenzovány, neboť do okamžiku zúčtování v následujícím roce se nejedná o pohledávky a závazky vůči témuž subjektu.

Pohledávky z titulu vyklizených bytů činily k 31. 12. 2024 2 918 tis. Kč, k 31. 12. 2023 2 976 tis. Kč. Pohledávky se daří postupně snižovat aktivním přístupem družstva k přistoupení nových členů družstva, kteří se podílí na úhradě pohledávek spojených s vyklizeným bytem. Tyto pohledávky nejsou nedobytné kromě pohledávek z titulu zakonzervovaných bytových domů, které jsou v hodnotě 2 870 tis. Kč (za období 2023 2 962 tis. Kč).

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou tvořeny na základě vnitrodružstevní směrnice účetní opravné položky. Na pohledávky po splatnosti 180 dnů do 1 roku jsou tvořeny účetní opravné položky v hodnotě 50 % nominální hodnoty pohledávky. Na pohledávky po splatnosti nad 1 rok jsou tvořeny účetní opravné položky v hodnotě 100 % nominální hodnoty pohledávky. Daňové opravné položky jsou tvořeny na základě zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Pohledávky po lhůtě splatnosti 181 dnů – 1 rok jsou 1 648 tis. Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti 1 – 5 let jsou 4 211 tis. Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti nad 5 let jsou 3 453 tis. Kč.

Družstvo z důvodu nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání či neuspokojení pohledávek v konkurzním řízení atd. odepsala do nákladů v roce 2024 pohledávky ve výši 1 246 tis. Kč (v roce 2023 236 tis. Kč). Zároveň družstvo získalo z těchto pohledávek výnos v roce 2024 ve výši 4 tis. Kč (v roce 2023 15 054 tis. Kč).

K 31.12.2024 byla účetní opravná položka ve výši 987 tis. Kč na pohledávky SBERBANK na základě rozhodnutí představenstva zrušena. Pohledávky byly zcela uhrazeny.

Dohadné účty aktivní zahrnují především opravné daňové doklady.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

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

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

Opravné položky	Zůstatek k 31.12.2022	Netto změna v roce 2023	Zůstatek k 31.12.2023	Netto změna v roce 2024	Zůstatek k 31.12.2024
daňové	0	0	0	0	0
účetní	61 627	-52 006	9 621	-1 148	8 474
Celkem	61 627	-52 006	9 621	-1 148	8 474

Účetní opravné položky byly vytvořeny k pohledávkám po splatnosti 180 dnů – 1 rok v hodnotě 824 tis. Kč (50 % z hodnoty 1 648 tis. Kč), k pohledávkám po splatnosti nad 1 rok v hodnotě 4 208 tis. Kč, z toho 100 % hodnoty pohledávek 1 – 5 let 4 208 tis. Kč a 100% nad 5 let 3 441 tis. Kč.

Samostatně, na vlastním analytickém účtu 391.120 (s ohledem na mimořádnost případu) byla vytvořena opravná položka ve výši 100 % k pohledávkám za Sberbank CZ v hodnotě 50 681 tis. Kč, která byla v r. 2023 snížena o 49 694 tis. Kč. V r. 2024 byl proveden odpis zůstatku opravné položky ve výši 987 tis. Kč.

7. FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31.12.2024 činí hodnota portfolia finančního majetku 17 095 tis. Kč.

Tvoří jej směnka v hodnotě 1 mil. Kč získaná na základě Smlouvy o správě majetku uzavřené dne 20.12.2023 s BICZ Finance a.s. Praha, IČ 079 21 551. Směnka je vystavena na dobu 3 let s výnosem 10 % p. a. Výnos je připisován čtvrtletně na běžný účet u ČSOB a.s. Směnka je evidována v dlouhodobém finančním majetku viz bod 4e). V r. 2024 od téže společnosti BICZ Finance a.s. získána nová směnka v hodnotě 1 mil. Kč na základě Smlouvy o správě majetku uzavřené dne 23.10.2024. Směnka je vystavena na dobu 3 let s výnosem 8,5 % p.a. Výnos je připisován čtvrtletně na běžný účet u ČSOB a.s.

Dále tvoří finanční majetek státní dluhopisy získané uzavřením smlouvy s Českou spořitelnou, a.s. v hodnotě 10 084 tis. Kč po přecenění k 31.12.2024, splatnost 50 % dluhopisů je 6/2026, resp. 5/2028. Následně získalo družstvo dluhopisy na základě uzavření smlouvy s Raiffeisenbank, a.s. v hodnotě 5 011 tis. Kč po přecenění k 31.12.2024. Splatnost těchto dluhopisů je v 5/2029.

Přehled všech účtů vedených OSBD Teplice u jednotlivých bankovních domů

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344/0300	běžný	1/1991	vázáno 276 tis. Kč
ČSOB a.s.	232077138/0300	spořicí	9/2009	vázáno 25 000 tis. Kč
ČSOB a.s.	300442169/0300	spořicí termínov.	9/2021	výpověď 1
ČSOB a.s.	302366497/0300	spořicí	12/2021	výpověď 1 den
ČSOB a.s.	305284972/0300	spořicí termínov.	3/2022	výpověď 1 den
ČS a.s.	1064825399/0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 tis. Kč
ČS a.s.	2552132/0800	běžný	12/2003	vázáno 637 tis. Kč
Raiffeisenbank	5371131002/5500	běžný	6/2021	
Raiffeisenbank	5371131002/5500	spořicí termínov.	11/2021	
Raiffeisenbank	69771999004/5500	běžný	9/2024	

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především platby předplatného a pojištění a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31.12. 2024 činí 196 tis. Kč (k 31.12. 2023 192 tis. Kč).

Příjmy příštích období zahrnují zejména dotace na úroky z úvěrů a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31. 12. 2024 činí 392 tis. Kč (k 31. 12. 2023 1 475 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

Sledované období 2024			
Výše členských vkladů zapsaných do obchodního rejstříku	Výše členských vkladů nezapsaných do obchodního rejstříku	Počet členů k prvnímu dni rozvahového období	Počet členů k poslednímu dni rozvahového období
100	959	4 232	4 080

V tis. Kč	1.1. 2024	ČERPÁNÍ	TVORBA	31.12. 2024
Vlastní kapitál zapisovaný	100			100
Základní kapitál	957		2	959
Základní kapitál Prosetice	146 817			146 817
Zákl. kapitál Prosetice - pozemky	2 495			2 495
Zákl. kapitál - vklad do družstva	1 946			1 946
Fond DV-st. příspěvek úvěry	502 141		1 527	503 668
Fond DV-pozemky	44			44
Fond dodatečných investic	-64 820	15 035	66 841	-13 014
Fond členských podílů	65 321			65 321
Dod. investice-bezúplatný převod	21 702			21 702
Rizikový fond	42 465		1 969	44 434
Nedělitelný fond	15 224		37 804	53 028
Fond sociálních potřeb	204	416	527	315
Fond sociálních potřeb-půjčky	13	13	0	0
Neuhrazená ztráta min. let	-41 592	0	41 592	0
HV	79 696	38 104	14 932	14 932
Celkem	772 713	53 568	123 602	842 747

Hospodaření družstva za r. 2024 skončilo kladným HV před zdaněním ve výši 17 187 tis. Kč. Na tomto výsledku se podílí HV samospráv ve výši 0 Kč a středisko ostatního hospodaření ziskem ve výši 17 187 tis. Kč. Daň z příjmů právnických osob činí 2 255 tis. Kč. Zaplacené zálohy na DPPO činí 2 543,2 tis. Kč.

Významný podíl na tvorbě kladného HV před zdaněním měly stále ještě mimořádně vysoké úroky z vkladů u bank. Prostřednictvím termínovaných vkladů u ČSOB a.s. a Raiffeisen Bank a.s. získalo družstvo v r. 2024 výnos v hodnotě 13 677 tis. Kč.

Rekapitulace:

V tis. Kč	SBH	SOH	Celkem
výnosy	115 878	41 970	157 848
náklady	115 878	24 782	140 660
Celkem HV	0	17 188	17 188

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy jsou předepsané zálohy na opravy bytových objektů. K 31. 12. 2024 činily 259 051 tis. Kč a k 31. 12. 2023 243 375 tis. Kč.

Závazky ostatní kromě dlouhodobých úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2024 23 432 tis. Kč (k 31. 12. 2023 0 tis. Kč).

Závazky z titulu dlouhodobých bankovních úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činí k 31. 12. 2024 207 227 tis. Kč.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2023 závazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti více než 30 dní činily 18 tis. Kč (k 31. 12. 2023 27 tis. Kč). Jednalo se o několik faktur, které byly přijaty do účetnictví se zpožděním po lhůtě splatnosti.

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

Dohadné účty pasivní zahrnují především spotřebu elektřiny, plynu, vodné, stočné. Jejich výše je stanovena na základě odhadu a není považována za významnou. V r. 2024 však nastala u TUV situace, kdy byly faktury s vyúčtováním TUV vystaveny dodavatelem ČEZ Teplárenská a.s. se zdanitelným plněním v lednu 2025.

12. REZERVY

V r. 2024 zaměstnanci družstva nevyčerпали dovolenou v rozsahu, který jim náleží. Náklady na nevyčerpanou dovolenou by ovlivnily hospodářský výsledek, proto bylo přistoupeno k tvorbě rezervy na nevyčerpanou dovolenou. Podklad k tvorbě rezervy vychází z výpočtu mzdové účtárny a činí 307 tis. Kč.

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

V roce 2023 byly ukončeny 3 úvěrové smlouvy s ČSOB, a.s. Týkaly se 1) SBH Rovná 250-251, Rovná 252-254, Rovná 265-266, Teplice, 2) SBH Pražská 3009-3011, Teplice a 3) SBH Dukelských hrdinů 287-288, Krupka (DH).

V průběhu roku nebyla uzavřena žádná nová úvěrová smlouva, bylo dočerpáno 10 865 tis. Kč na SBH DH.

Předpokládané splátky všech úvěrů v následujícím období (2025) jsou 27 127 tis. Kč včetně splátek úvěrů na DBV.

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

Česká spořitelna – úvěry převzaté od SBERBANK

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2024	KS 31.12.2024	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2025
2001-2003	32 600	6 982	4 799	KA1002836	31.12.2026	2 268
3301-3302	46 500	12 772	8 763	KA1002837	31.12.2026	4 161
7201-7204	39 600	8 145	5 598	KA1002838	31.12.2026	2 645
7901	30 300	6 286	4 272	KA1002839	31.12.2026	2 091
Celkem	149 000	34 185	23 432			11 162

ČSOB

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2024	KS 31.12.2024	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2025
801,807	3 300	2 183	2 019	0009/15/5651	27.12.2034	168
2401-2503	55 000	36 380	33 644	0004/15/5651	27.12.2034	2 794
3501-3503	39 505	2 291	0	1584/08/5089	22.7.2024	0
3601	18 375	1 065	0	1496/08/5089	22.7.2024	0
5002	13 920	807	0	1499/08/5089	22.7.2024	0
7101-7104	31 000	17 535	15 337	0463/16/5651	24.2.2031	2 242
301	2 750	2 509	2 429	2020011692	20.6.2045	83
302	2 700	2 464	2 385	2020011695	20.6.2045	80
704	5 800	5 292	5 124	2020011683	20.6.2045	172
706	4 500	4 106	3 975	2020011549	20.6.2045	133
1203	2 490	2 377	2 317	2021015024	27.12.2046	62
1204	2 490	2 377	2 317	2021015029	27.12.2046	62
1205	2 490	2 377	2 317	2021014791	27.12.2046	62
1206	2 400	2 291	2 233	2021015022	27.12.2046	60
5101	36 500	25 635	36 000	2023013864	22.10.2048	685
Celkem	223 220	109 689	110 097			6 603

Česká spořitelna

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2024	KS 31.12.2024	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2025
2101	15 000	9 777	9 058	10414/15/LCD	31.12.2035	735
2102	14 640	9 543	8 840	10413/15/LCD	31.12.2035	713
2601-2603	17 000	9 733	8 738	10412/15/LCD	31.12.2032	1 012
5201	32 800	14 521	12 498	1640/08/LCD	28.2.2030	2 115
5301	5 000	2 826	2 573	11067/12/LCD	21.5.2033	262
7301	14 500	8 367	7 635	11197/12/LCD	31.7.2033	759
7701-7703	42 000	24 126	21 993	11343/12/LCD	21.7.2033	2 211
7801	18 000	11 829	11 092	11196/12/LCD	31.7.2036	77
Celkem	183 240	90 722	82 427			7 889

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

Úvěr	PS 1.1.2024	KS 31.12.2024
140 000	8 406	6 879

V r. 2024 žádné ze zbývajících SBH úvěr na družstevní bytovou výstavbu nedoplatilo.

SFPI

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2024	KS 31.12.2024	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2025
701	1 721	1 597	1 506	164100105	15.5.2041	92
1102	1 504	1 349	1 272	164100108	15.5.2041	77
1201	1 515	1 452	1 368	164100106	15.5.2041	83
1401	1 768	1 657	1 561	164100109	15.5.2041	95
708	2 432	2 242	2 116	164100107	16.9.2041	126
Celkem		8 297	7 823			473

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

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

15. DERIVÁTY

Družstvo nemá uzavřené žádné smlouvy o derivátech určených k obchodování.

16. LEASING

Najatý majetek družstva k 31. 12. 2024 a 31. 12. 202 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2024	Výše nájemného v roce 2023	Pořizovací cena u majitele
Minolta bizhub C368	Sml.12635384	0	10	PC : 137 tis. Kč od 4/2019
Minolta bizhub C250i	Sml.12637011	17	17	PC : 83 tis. Kč od 3/2021
Minolta bizhub C250i	Sml. 12637354	17	17	PC : 83 tis. Kč od 7/2021
Minolta bizhub C250i	Sml. 12637693	19	19	PC : 92 tis. Kč od 8/2022
Minolta bizhub C3601i	Sml. 12638309	36	24	PC : 144 tis. Kč od 5/2023
Celkem :		89	87	

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů:

	Zaměstnanci celkem		Z toho řídících pracovníků	
	Sledované účetní období 2024	Předchozí účetní období 2023	Sledované účetní období 2024	Předchozí účetní období 2023
Průměrný počet zaměstnanců	13	14	2	2
Mzdové náklady v Kč	8 110	7 646	1 867	1 689
Odměny členům statutárních orgánů družstva	4 377	4 487	848	907
Odměny členům SAS	926	840		
Mzdové náklady domovník	1 294	1 216		
Mzdové náklady střediska BH				
Z odměn činí odměny členům dozorčích orgánů družstva		734		
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	4 256	4 147	1 008	1 164
Náklady na sociální a zdravotní pojištění-dom.	86	92		
Náklady na soc. pojištění střediska BH	313	293		
Sociální náklady	377	356		
Osobní náklady celkem	19 739	19 076	3 725	3 760

Výše peněžního a naturálního plnění stávajícím členům orgánů v Kč						
Druh plnění	Statutárních		řídících		dozorčích	
	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023	běžné období 2024	minulé období 2023
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	6	7	0	0	0	0
Bezplatné užívání os. auta	0	0	0	0	0	0
Životní pojištění	0	1	0	0	0	0
Celkem	6	8	0	0	0	0

18. DOTACE

V r. 2024 obdrželo družstvo dotace z prostředků Českomoravské záruční a rozvojové banky a.s. na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizaci následujících panelových domů ve výši 2 043 tis. Kč.

V Kč	SAS	úvěr	úvěr číslo	ze dne	Smlouva dotace	dotace
SB/ČS	2001-2003	32 600 000	KA1002836	30.8. 2011	2010-0283-AP	93 620
SB/ČS	3301-3302	46 500 000	KA1002837	12.8. 2010	2010-0285-AP	1 104 548
SB/ČS	7201-7204	39 600 000	KA1002838	12.8. 2010	2010-0286-AP	491 820
SB/ČS	7901	30 300 000	KA1002839	30.8. 2011	2010-0284-AP	353 172

V r. 2024 pokračovalo družstvo ve využívání dotačních programů. Jedná se o podporu pro projekt „Oprava a modernizace bytového domu Dukelských hrdinů 283-286, Krupka (SBH 5101). Žádost byla registrována pod číslem 5214202005 v r. 2023 maximální rezervované prostředky činí 4 170 638,80 Kč družstvo obdrželo dne 30.1.2025.

V r. 2024 byly podány žádosti na využití podpory z programu Nová zelená úsporám od SFŽP pro 4 SBH – bytové domy Dukelských hrdinů 278-280, Krupka, Prosetická 214-218, Teplice, Pod hvězdárnou 208-213, Teplice a Pod hvězdárnou 225-230, Teplice.

VÝNOSY DRUŽSTVA

Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2024 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů. K 31. 12. 2023 jsou výnosy z čerpané dlouhodobé zálohy na opravy vykázány totožně.

19. OSTATNÍ

Družstvo spravovalo v roce 2024 celkem 16 společenství vlastníků jednotek domu. Ve srovnání s r. 2023 nedošlo k žádné změně.

Pro vedení účetnictví společenství vlastníků platí zákon 563/1991 Sb., a vyhláška č. 504/2002 Sb., a účetní standardy, pro které hlavním předmětem činnosti není podnikání. V roce 2024 nebyla do osobního vlastnictví převedena žádná bytová jednotka.

20. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

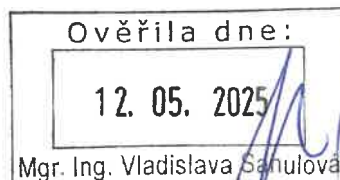
Po datu účetní uzávěrky nedošlo k žádné zásadní události, která by ovlivnila chod družstva a účetní evidenci.

Jedinou významnou záležitostí je připravovaná smlouva mezi OSBD Teplice a Městem Krupka o prodeji bytového domu Dukelských hrdinů 276 v Krupce. Převod do vlastnictví Města Krupky odsouhlasili delegáti družstva na Shromáždění v listopadu 2024.

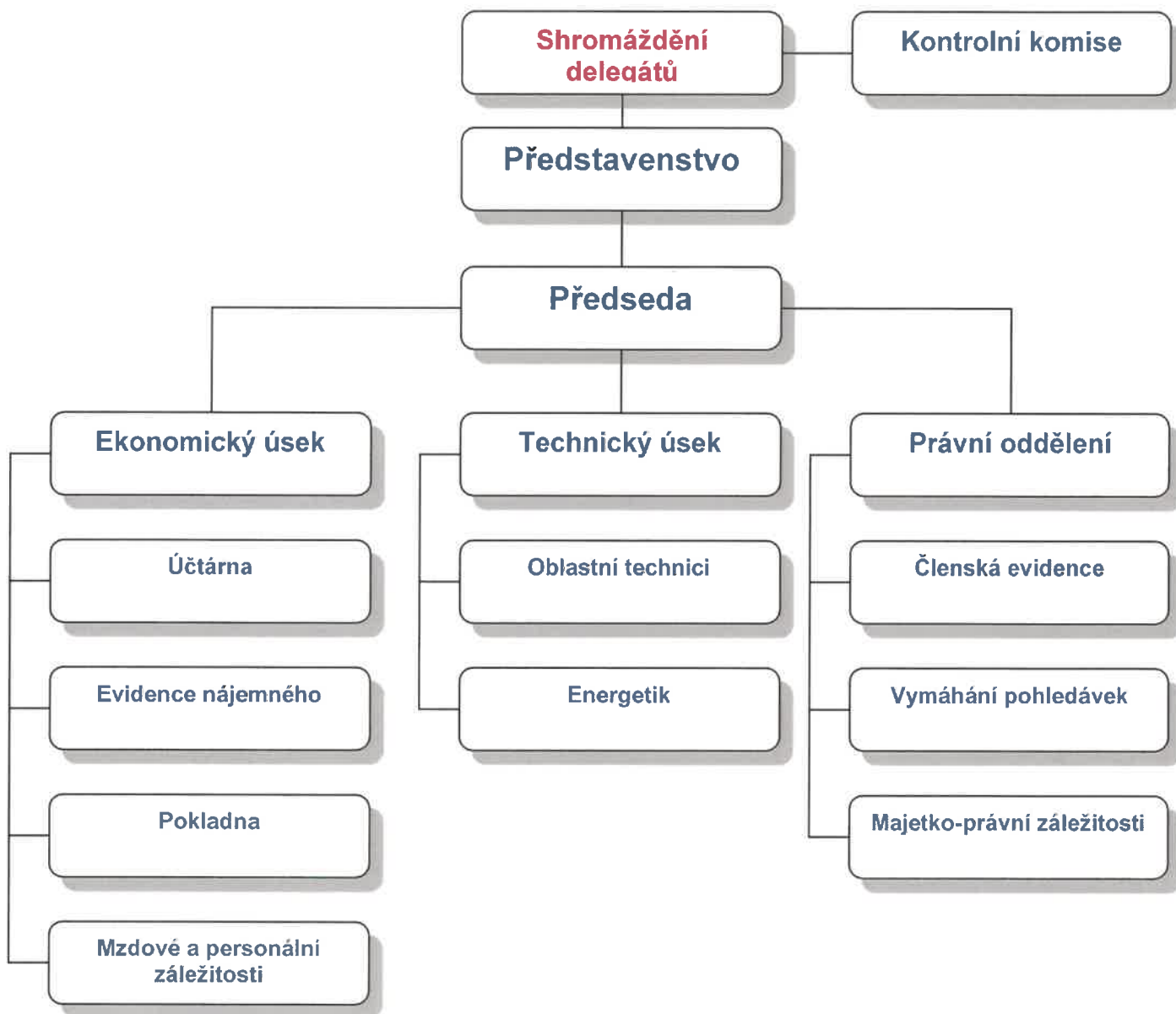
Sestaveno dne: 12.5.2025

Jméno a podpis
statutárního orgánu družstva:

Ing. Josef Snížek
Petr Kofer



21. ORGANIZAČNÍ SCHÉMA OSBD TEPLICE



OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBYMI ZA ROK 2024

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

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

Okresní stavební bytové družstvo Teplice mělo k 31. 12. 2024 celkem 4 080 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla v obvyklé výši. Jednotliví členové družstva nemají vůči družstvu postavení ovládající osoby.

V Teplicích dne 28.3.2025

Ing. Josef Snížek – předseda představenstva OSBD Teplice

Petr Kofer – místopředseda představenstva OSBD Teplice

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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 3 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva Družstva za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo
1500

Datum zprávy auditora: 12. 5. 2025



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

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

19. června 2025

Petr Kofer

Zpráva technického úseku pro výroční zasedání SD OSBD Teplice roku 2025

- 1) V letošním roce bude dokončena výměna TRV a regulace topného systému v našich domech v Krupce a započaly práce na této činnosti v Teplicích - Proseticích. Konkrétně mapováním situace pro PD, v domech Na Konečné, následovat budou postupně domy určené pro komplexní rekonstrukci v programu NZÚ, tedy oba domy Pod Hvězdárnou a Prosetická 214 – 218. Dokončeny by měly být v roce 2026, a do konce tohoto roku bychom si představovali zajistit tyto práce alespoň smluvně, případně zrealizovat většinu našich domů v Proseticích. V následující tabulce je předpoklad pořadí montáže:

SBH	LOKALITA	č.p.	b.i.	počet ventilů	celkem TRV bez SP	Pořadí
06 09	Teplice - Prosetická	223 - 224	16	39+39	78	7
06 10	Teplice - Pod Trať	219 - 220	16	40+39	79	
70 01	Teplice - Pod Trať	221 - 222	16	39+39	78	
30 01	Teplice - Pod Hvězdárnou	225 - 230	120	79+87+87+79+79+79	490	2
31 01	Teplice - Pod Hvězdárnou	208 - 213	120	79+79+79+87+87+79	490	
32 01	Teplice - Pod Školou	242 - 249	168	87+87+79+87+87+79+79	664	6
35 01	Teplice - Rovná	266 - 265	48	80+80	160	
35 02	Teplice - Rovná	252 - 254	72	80+81+80	241	
35 03	Teplice - Rovná	250 - 251	48	81+81	162	
33 01	Teplice - Prosetická	238 - 241	96	87+87+79+79	332	3
33 02	Teplice - Prosetická	261 - 264	96	79+79+87+87	332	
34 01	Teplice - Prosetická	214 - 218	112	80+80+80+72+80	392	
73 01	Teplice - Prosetická	235 - 237	64	72+80+72	224	
36 01	Teplice - Pražská	3009-3011	72	80+80+80	240	4
74 01	Teplice - Písečná	2989	32	127	127	
75 01	Teplice - Písečná	2990	32	127	127	
76 01	Teplice - Písečná	2991	32	127	127	
77 01	Teplice - Pražská	2996 - 3001	96	Hotovo	0	
77 02	Teplice - Pražská	3002,3003	48	Hotovo	0	
77 03	Teplice - Pražská	3004,3005	48	Hotovo	0	
78 01	Teplice - Pražská	2986 - 2988	72	Hotovo	0	
37 01	Teplice - Pražská	2972-2973	48	80+80	160	5
37 02	Teplice - Pražská	2975-2977	72	80+80+80	240	
37 03	Teplice - Pražská	2978-2980	72	80+80+80	240	
79 01	Teplice - Kraji	267 - 271	108	79+79+79+72+78	387	1
71 01	Teplice - Na Konečné	196,197	40	87+79	166	
71 02	Teplice - Na Konečné	198	16	79	79	
71 03	Teplice - Na Konečné	199,200	48	87+87	174	
71 04	Teplice - Na Konečné	201	16	79	79	
72 01	Teplice - Na Konečné	202,203	40	79+79	158	
72 02	Teplice - Na Konečné	204	16	79	79	
72 03	Teplice - Na Konečné	205,206	48	87+87	174	
72 04	Teplice - Na Konečné	207	16	79	79	

- 2) V souvislosti s vytápěním jsme zahájili práce na on-line předávání údajů z jednotlivých měřidel v našich bytech. Jde o naplnění směrnice EU, prostřednictvím zákona č. 424/2022, který nám ukládá poskytovat od 1.1.2027 našim uživatelům pravidelné informace o průběhu spotřeb, resp. náměrů na jejich měřidlech v bytě. Data budeme získávat prostřednictvím sběrných a přenosových bran systému LoRa (z angl Long Range), což z našeho pohledu zatím nejvýhodnější nízkoenergetický protokol a bezdrátový komunikační systém. V dubnu jsme jej začali do našich domů instalovat a do konce roku 2026 by měli být kompletně osazeny všechny naše domy.
- 3) Zasklívání lodžii, s výměnou zábradlí v Krupce, v ulici Karla Čapka bude letos prozatím ukončeno domem 246 – 249 a dále bude pokračovat zasklením v Dubí, K. Světlé 556 – 561, pak Teplice, Písečná 2989 – 2991 a na podzim to budou domy Duchcov, V Domkách 1321 – 1324 a Osecká 1304 – 1307. Zábradlí i zasklení bude systémem Alumistr Alu-Vista a dodavatelem, který vyhrál

ve výběrovém řízení bude Teplická firma Amil Company s.r.o., která na tento systém bude držet i záruční a pozáruční servis.

- 4) Další důležitou investicí družstva bude v budoucnu vodovodní systém, resp. hlavní vodovodní řád. Od ledna letošního roku, jsme se poměrně dlouhou dobu potýkali, s poměrně rozsáhlými úniky vody z vodovodního řadu, který shodou historických okolností zůstal v majetku a správě našeho bytového družstva. Z tohoto řadu ještě, kromě spotřeby našich domů, „prodáváme“ vodu pro potřeby 33 bytového SVJ a ČEZu Teplárenská, které dodáváme vodu na ohřev a technologickou vodu. Vzhledem k tomu, že potrubí je staré cca 50 let a dnes se nachází v hloubce tři metry, rozhodli jsme se vybudovat souběžně nový vodovodní řád, s tím, že si jej po kolaudaci SČVK převezme do své správy a fakturační vodoměry zůstanou na patách domů, na místě dnešních poměrových měřidel. Celé řešení pro stádium projektu a projednání s jednotlivými účastníky jsme zadali projekční kanceláři Ing. Jiřího Koubka, který se touto problematikou profesně zabývá a realizoval několik podobných projektů v této lokalitě.
- 5) Asi před měsícem jsme zahájili práce na projektu opravy ploché střechy, vybudováním sedlového zastřešení a našem domě v Dubí, Tovární 514 a 515, které bychom rádi do konce roku zrealizovali. Ve stejné době jsme začali s dlouho odkládanými, lokálními opravami střešní konstrukce, a s kompletní výměnou střešního pláště na dalším objektu Proboštov, Krátká 491 a 492. Práce, jako naše všechny sedlové střechy, bude provádět firma Syanco s.r.o., z Uherského Hradiště, která je naším dlouhodobým obchodním partnerem, již od roku 1997.
- 6) Dále byly zahájeny práce na plánované komplexní rekonstrukci, relativně nedávno obydleného, objektu v Krupce, Dukelských hrdinů 278 – 280, v programu NZÚ (nová zelená úsporám). Vítězem výběrového řízení a dodavatelem prací se stala firma Stavmart s.r.o. Cílem projektu je zateplení, oprava a modernizace obvodového a střešního pláště stávajícího bytového domu a celkové zvýšení uživatelského komfortu bydlení.
Navrhovaný rozsah stavebních prací zahrnuje:
Opravu a zateplení obvodových stěn mimo lodžie, sanaci a reprofilaci betonových prvků obvodového pláště, zateplení obvodových stěn vnějším kontaktním tepelně izolačním systémem (ETICS). Provedení nových klempířských a zámečnických prvků fasády. Opravu a zateplení střechy vč. stříšek nad lodžiami, provedení dřevěné konstrukce krovu nové sedlové střechy a montáž střešní krytiny z pozinkovaného trapézového plechu s polyesterovým povlakem, laťováním a pojistnou hydroizolační membránou. Dále nové klempířské prvky střechy (oplechování hran, okrajů, podstřešní okapní žlaby, apod.) Také vnitřní zateplení stropu nad 8.NP z minerální vaty s pojistnou difuzní membránou a s dřevěnými revizními lávkami, demontáž stávajících nevyužitých podstavců odstraněných původních odtahových motorů VZT a ventilačních turbín pro odvětrání mezistřešní dutiny. Výměnu anténního stožáru vč. přeložky TK zařízení a kabeláže. Zateplení ventilačních komor chodbových spíží a provedení nových odtahů se samočinnými bezmotorovými hlavicemi nad úroveň nového střešního pláště. Dále pak sanaci a reprofilaci železobetonových stropních panelů lodžií, překotvení stávajících hliníkových lodžiových zábradlí a nové podlahové souvrství lodžií včetně hydroizolace a keramické mrazuvzdorné protiskluzné dlažby a novou povrchovou úpravu čel a podhledů stropních panelů lodžií a jednotné zasklení všech lodžií bezrámovými otočnými zasklívacími systémy. Z dalších navazujících konstrukcí se jedná o výměnu okapových chodníků a o opravu chodníků mezi vedlejšími vstupy do suterénu a hlavním uličním chodníkem, výměnu železobetonových venkovních schodišť hlavních vstupů, opravu podlah v závětrších hlavních vstupů, zateplení podhledu stropu v 1.PP minerálními deskami s výztužnou vrstvou, štukem a

malbou, přeložku svítidel související se zateplením podhledů stropů nové nášlapné vrstvy podlah v suterénu z keramické dlažby vč. soklíku, výměnu dřevěných sklepních kójí za systémové lakované ocelové. Z prací HSV pak ještě výmalbu suterénu, nátěr zárubní vnitřních dveří v suterénu a keramický obklad stěn v úklidových místnostech. Z prací PSV jde o regulaci a vyvážení topné soustavy, instalaci venkovních elektrických dálkově ovládaných žaluzií na okna a lodžie bytů na jižním průčelí, výměnu vnitřní elektroinstalace ve společných prostorách a výměnu hromosvodné soustavy objektu (fasáda, střecha, zemnění)
Ve finále pak přeložku venkovního osvětlení hlavních a vedlejších vstupů a opravu a modernizaci objektové vzduchotechniky.



- 7) V podobném duchu a rozsahu bychom měli zahájit ještě v letošním roce další tři komplexní rekonstrukce s podporou NZÚ. Jedná se domy v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208 – 213, 225 – 230 a dům Prosetická 214 – 218. Na realizaci posledně zmiňovaného domu, proběhlo začátkem května výběrové řízení, které vyhrála firma Termocon s.r.o., a kromě výše uvedených úprav bude obsahovat také rozšíření stávajících lodžii a osazení nových lodžii k bytům, které je nemají. Tento záměr jsem již zmiňoval v předchozích dvou letech. Bude to investice finančně i organizačně velice náročná, ale věříme, že vše dobře, bez komplikací, dopadne.
- 8) V současné době, téměř s každým převodem bytu, si nový uživatel požádá o rekonstrukci bytového jádra, a s tím většinou také modernizaci kuchyně. Součástí takové žádosti bývá (v bytech s dálkovým vytápěním) také odpojení od domovního plynovodu. Na tom není, v souvislosti s širokou nabídkou moderních elektrických sporáků a varných desek, nic nepochopitelného. V budoucnu bude ovšem nutné řešit, co s domovním plynovodem? Určitě nebude ekonomické provozovat domovní plynovod (revize, kontroly a údržba) např. ve 120-ti bytovém objektu kvůli provozu např. 5-ti sporáků. I když to není úplně aktuální, mělo by SD stanovit konečný termín, do kdy bude naše družstvo udržívat plynoinstalace v provozu.

Uživatelé by měli, s dostatečným předstihem, vědět, že např. po roce 2035 už si žádný plynový spotřebič nepřipojí. V příloze předkládám přehlednou tabulku instalací k 30.4.2025.

Plynové instalace						
SBH	LOKALITA	č.p.	z.p.	poro.	počet plyn. instalací	odpojeno
06 09	Teplice - Prosečická	223 - 224	16	1965	16	9
06 10	Teplice - Pod Trstí	221 - 222	16	1965	16	2
14 03	Osek - Hrdlovská	634 - 635	16	1975	16	6
14 04	Osek - Hrdlovská	638 - 639	16	1975	16	2
17 02	Duchcov - V Domkách	1321,1322,1323,1324	46	1977	46	9
16 01	Duchcov - Vrchlického	1306	77	1976	77	12
17 01	Duchcov - Osecká	1304,1305	46	1976	46	7
17 02	Duchcov - Osecká	1306,1307	46	1976	46	8
19 01	Osek - Jateční	676 - 678	60	1982	40	10
20 01	Dubí - Karoliny Světlé	560,561	48	1986	32	6
20 02	Dubí - Karoliny Světlé	558,559	48	1986	32	3
20 03	Dubí - Karoliny Světlé	556,557	48	1986	32	6
21 01	Dubí - Konečnová	574 - 577	48	1992	32	7
21 02	Dubí - Konečnová	570 - 573	48	1992	32	10
22 01	Dubí - Tovární	514 - 515	26	1978	18	5
22 02	Dubí - sídliště Družba	497 - 499	33	1974	33	10
22 03	Dubí - sídliště Družba	504 - 505	22	1974	22	4
22 04	Dubí - sídliště Družba	495 - 496	22	1974	22	9
23 01	Bystrany - Pražská	270 - 271	22	1982	16	8
23 02	Bystrany - Pražská	272 - 273	22	1982	16	6
24 01	Osek - Hornická	717 - 718	24	1990	16	3
24 02	Osek - Slovenská	715 - 716	24	1990	16	4
24 03	Osek - Slovenská	713 - 714	24	1990	16	1
24 04	Osek - Slovenská	711 - 712	24	1990	16	4
25 01	Osek - Solotská	723 - 724	24	1990	16	1
25 02	Osek - Solotská	721 - 722	24	1990	16	3
25 03	Osek - Hornická	719 - 720	24	1990	16	5
26 01	Osek - Dolčížova	725 - 726	24	1990	16	3
26 02	Osek - Dolčížova	727 - 728	24	1990	16	1
26 03	Osek - Dolčížova	729	12	1990	8	1
30 01	Teplice - Pod Hvězdárnou	225 - 230	120	1986	96	16
31 01	Teplice - Pod Hvězdárnou	208 - 213	120	1986	96	26
32 01	Teplice - Pod Školou	242 - 249	168	1986	128	30
33 01	Teplice - Prosečická	238 - 241	96	1985	64	10
33 02	Teplice - Prosečická	261 - 264	96	1985	64	4
34 01	Teplice - Prosečická	214 - 218	112	1985	80	10
35 01	Teplice - Rovné	266 - 265	48	1986	32	4
35 02	Teplice - Rovné	232 - 234	72	1986	48	10
35 03	Teplice - Rovné	250 - 251	48	1986	32	7
36 01	Teplice - Pražská	3009-3011	72	1989	48	11
37 01	Teplice - Pražská	2972-2973	48	1988	32	4
37 02	Teplice - Pražská	2975-2977	72	1988	48	7
37 03	Teplice - Pražská	2978-2980	72	1988	48	10
40 01	Krupka - Karla Čapka	253 - 255	48	1986	48	26
41 01	Krupka - Karla Čapka	242 - 245	88	1986	88	33
42 01	Krupka - Karla Čapka	259 - 262	72	1986	72	23
43 01	Krupka - Karla Čapka	250 - 252	72	1986	72	26
44 01	Krupka - Karla Čapka	246 - 249	96	1986	96	35
45 01	Krupka - Karla Čapka	254 - 258	64	1986	64	18
46 01	Krupka - Karla Čapka	263 - 266	72	1986	72	32
47 01	Krupka - Karla Čapka	267 - 269	48	1986	48	20
48 01	Krupka - Dukelských hrdinů	276	32	1988		
48 02	Krupka - Dukelských hrdinů	277	32	1988		
49 01	Krupka - Dukelských hrdinů	278 - 280	72	1988	48	36
50 01	Krupka - Dukelských hrdinů	281 - 282	48	1988	32	3
50 02	Krupka - Dukelských hrdinů	287 - 288	48	1989	32	12
51 01	Krupka - Dukelských hrdinů	283 - 286	96	1988	64	16
52 01	Krupka - Dukelských hrdinů	289 - 293	120	1989	80	31
53 01	Krupka - Družstevní	608 - 609	24	1989	16	2
70 01	Teplice - Pod Trstí	219 - 220	16	1985	16	4
71 01	Teplice - Na Konečné	196,197	40	1986	32	4
71 02	Teplice - Na Konečné	198	16	1986	16	6
71 03	Teplice - Na Konečné	199,200	48	1986	32	10
71 04	Teplice - Na Konečné	201	16	1986	16	3
72 01	Teplice - Na Konečné	202,203	40	1986	32	6
72 02	Teplice - Na Konečné	204	16	1986	16	2
72 03	Teplice - Na Konečné	205,206	48	1986	32	7
72 04	Teplice - Na Konečné	207	16	1986	16	4
73 01	Teplice - Prosečická	235 - 237	64	1984	48	15
74 01	Teplice - Pšecná	2989	32	1987	24	1
75 01	Teplice - Pšecná	2990	32	1987	24	8
76 01	Teplice - Pšecná	2991	32	1987	24	3
77 01	Teplice - Pražská	2996 - 3001	96	1986	64	3
77 02	Teplice - Pražská	3002,3003	48	1986	32	4
77 03	Teplice - Pražská	3004,3005	48	1986	32	2
78 01	Teplice - Pražská	2986 - 2988	72	1986	48	10
79 01	Teplice - Krajní	267 - 271	104	1986	80	18
CELKEM			3922		2992	757

- 9) Závěrem bych chtěl, všem našim zaměstnancům a delegátům, poděkovat za spolupráci během uplynulého volebního období a Vám novým, a „staronovým“ delegátům, bych chtěl popřát pevné nervy a úspěšné funkční období, které Vám nedávno začalo.

Petr Kofer – vedoucí technického úseku OSBD Teplice

Přílohy pro jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dne

19. června 2025

1. Seznam nezvolených delegátů k 31.5.2025
2. Rozpočet správy družstva na kalendářní rok 2025
3. Dokumenty k prodeji domu v Krupce, Dukelských hrdinů 276
4. Zpráva o hodnotě domu v Krupce, Dukelských hrdinů 277
5. Zápis z jednání domovní schůze členů samosprávy č. 3101 v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213
6. Odvolání členů družstva proti usnesení představenstva družstva
7. Sociální automobil pro dětský domov Tuchlov



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

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

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

Stav k 31. květnu 2025

0701, 0704, 0706, 0708, 2201	Tovární 289, 290, 514, 515; Zahradní 519, 520; Důl Bedřich 489, 484, Dubí	Žádný delegát - má být 1
0609, 0610, 7001	Prosetická 223, 224; Pod Tratí 221, 222, 219, 220; Teplice	Žádný delegát - má být 1
1502	V Domkách 1321/46, 1322/48, 1323/50, 1324/52; Duchcov	Žádný delegát - má být 1
1801	Školní náměstí 304, 305, 306, Hostomice	Žádný delegát - má být 1
2601, 2602, 2603	Dolejšova 725, 726, 727, 728, 729, Osek	Žádný delegát - má být 1
3301, 3302	Prosetická 238, 239, 240, 241, 261, 262, 263, 264, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
4001	Karla Čapka 253, 254, 255, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4201	Karla Čapka 259, 260, 261, 262, Krupka	Žádný delegát - má být 1
4301	Karla Čapka 250, 251, 252, Krupka	Žádný delegát - má být 1
7701, 7702, 7703	Pražská 2996, 2997, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, Teplice	Chybí dovolit 1 delegáta
	ROZPTYL - Světecká 301, Kostomlaty	Chybí zástupce domu

Má být: 63 delegátů

Nezvoleno: 10 delegátů

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice



Družstva
pomáhají lidem
170 let

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

Text	rozpočet 2023	výsledky 2023	rozpočet 2024	výsledky 2024	rozpočet 2025
NÁKLADY					
Spotřeba materiálu a PHM	950,0	812,2	950,0	769,1	850,0
Spotřeba energie	260,0	182,6	250,0	207,9	250,0
Opravy a údržba	2 300,0	811,9	1 700,0	1 352,6	8 000,0
Cestovné	7,0	15,8	60,0	46,2	50,0
Náklady na reprezentaci	280,0	274,0	200,0	151,1	200,0
Leasing	90,0	87,0	90,0	89,7	90,0
Ostatní externí služby	2 400,0	1 847,8	2 700,0	1 815,6	2 600,0
Náklady na vyklizení bytů	3 200,0	368,2	800,0	194,3	700,0
Telefony, poštovné	450,0	456,8	580,0	456,9	650,0
Materiál a služby celkem	9 937,0	4 856,3	7 330,0	5 083,4	13 390,0
Mzdové náklady	7 500,0	7 591,8	8 450,0	8 055,6	8 450,0
Odměny zástupcům družstva	4 000,0	4 487,3	4 500,0	4 376,5	4 500,0
Sociální a zdravotní pojištění	4 050,0	4 128,8	4 430,0	4 237,7	4 430,0
Zákonné sociální náklady	360,0	356,2	380,0	376,9	380,0
Osobní náklady celkem	15 910,0	16 564,1	17 760,0	17 046,7	17 760,0
Přímé daně a poplatky	355,0	340,7	350,0	319,7	350,0
Pokuty a penále	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostatní provozní náklady středisek	350,0	330,4	350,0	323,5	350,0
Náklady na vyklizený byt	1 500,0	378,9	2 000,0	910,1	1 000,0
Dary	0,0	0,0	0,0	82,0	0,0
Daně, poplatky a jiné provoz.náklady	2 205,0	1 050,0	2 700,0	1 635,3	1 700,0
Náklady - prodej HIM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Odpisy pohledávek	800,0	236,1	400,0	1 245,6	900,0
Odpisy - majetek	480,0	294,2	300,0	281,1	250,0
Tvorba zákonných rezerv	1 200,0	134,1	1 200,0	-75,5	600,0
Odpisy celkem + prodej HIM	2 480,0	664,4	1 900,0	1 451,2	1 750,0
Ostatní poplatky (vedení účtů)	500,0	412,6	450,0	460,6	500,0
Mimořádné finanční náklady	200,0	-52 006,0	500,0	-895,1	500,0
Finanční a mimořádné náklady	700,0	-51 593,4	950,0	-434,5	1 000,0
NÁKLADY CELKEM	31 232,0	-28 458,6	30 640,0	24 782,1	35 600,0
Text	rozpočet 2023	výsledky 2023	rozpočet 2024	výsledky 2024	rozpočet 2025
VÝNOSY					
Tržby-pronájmy, přísp. SAS, volné byty	16 800,0	17 205,6	17 500,0	17 421,6	17 500,0
Tržby z prodeje HIM	0,0	190,0	0,0	0,0	0,0
Sml.pokuty, úroky z prodl., odpisy pohl.	1 400,0	1 578,5	1 650,0	1 198,9	1 000,0
Provozní výnosy	10 000,0	21 378,8	7 200,0	8 295,6	8 500,0
Finanční výnosy (úroky)	6 600,0	14 687,5	9 500,0	14 591,0	9 200,0
Mimořádné výnosy	900,0	575,4	600,0	462,5	600,0
VÝNOSY CELKEM	35 700,0	55 615,8	36 450,0	41 969,6	36 800,0
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK	4 468,0	84 074,4	5 810,0	17 187,5	1 200,0

KUPNÍ SMLOUVA s předkupním právem

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Sídlo: T e p l i c e, Střední ulice 1057/11

IČO: 00227692

DIČ: 00227692

Zastoupené: Ing. Josef Snížek

Prosetická 262/18, Prosetice, 415 01 Teplice

Předseda představenstva

Ing. Jana Doležalová

Ruská 457/131, 417 01 Dubí

Místopředseda představenstva

Bankovní spojení: ČSOB a.s. č.ú. 1211344/0300

na straně jedné jako prodávající

a

MĚSTO Krupka, Mariánské náměstí čp. 32, 417 42 Krupka 1

zastoupené starostou Janem Kuzmou

IČO: 00266 418

DIČ: CZ 00266418

na straně druhé jako kupující

I.

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem st. p. č.533(zastavěná plocha) o výměře 330 m² s objektem č.p. 276 (objekt k bydlení), ulice Dukelských hrdinů. Vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném při Katastrálním Úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště v Teplicích na LV č.1070 pro obec Krupka a k.ú. Maršov u Krupky.

II.

Kupní cena

Prodávající prodává do vlastnictví a užívání a kupujícímu předává nemovitost uvedenou v čl.I., tj. **st. p. č.533(zastavěná plocha) o výměře 330 m² s objektem č.p. 276 (objekt k bydlení), ulice Dukelských hrdinů v k.ú. Maršov u Krupky** se všemi právy a povinnostmi tak jak stojí a leží a kupující ji se všemi právy a povinnostmi do svého vlastnictví přejímá. Smluvní strany sjednaly symbolickou kupní cenu ve výši **1 Kč (slovy: jedna koruna česká)**.

III.

Splatnost

Kupní cena byla mezi účastníky smlouvy vypořádána tak, že částka ve výši **1 Kč** (slovy: jedna koruna českých) byla uhrazena na účet prodávajícího u ČSOB a.s., č.ú. 1211344/0300 variabilní symbol 9702432186 před podpisem této smlouvy.

IV.

Omezení vlastnického práva, stav nemovité věci

Prodávající ujišťuje kupujícího, že na převáděné nemovitosti nevážnou dluhy, věcná břemena ani jiné faktické závady. Kupující dále prohlašuje, že stav nemovitosti je mu znám, a to z osobní prohlídky. Kupující si je vědom, že současný technický stav budovy je v havarijním stavu, a nelze bytové jednotky v domě využívat pro bydlení. Výtah v domě je nepoužitelný. Dům je napojen na dodávky tepla, teplé užitkové vody, pitné vody a kanalizaci, elektrickou i plynovou síť. Po pravomocném nabytí vlastnického práva kupujícím, zajistí prodávající převod odběrních míst dodávaných služeb na kupujícího nebo odhlášení odběrních míst dodávaných služeb.

V.

Vlastnické právo

Vlastnictví k převáděné nemovitosti se všemi právy a povinnostmi nabývá kupující na základě rozhodnutí Katastrálního pracoviště o návrhu na zápis vkladu vlastnického práva, který bude kupujícím podán na příslušný KÚ nejpozději do 15 dnů po podpisu kupní smlouvy.

VI.

Vrácení plnění.

Pokud nebude vklad vlastnického práva dle této smlouvy proveden, zavazují se účastníci smlouvy uzavřít smlouvu novou po odstranění vad, a to do 30 dnů ode dne ukončení správního řízení. Pokud se rozhodnou, že novou smlouvu neuzavřou, pak se zavazují vrátit si navzájem poskytnutá plnění, a to nejpozději do 60 dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního pracoviště o odmítnutí vkladu do katastru nemovitostí.

VII.

Poplatky

Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.

VIII.

Předkupní právo

Sjednává se předkupního právo (jako právo věcné, zapisované do katastru nemovitostí) pro prodávajícího k hmotné nemovité věci, jež je předmětem této smlouvy, a to za stejných finančních podmínek dle této kupní smlouvy, na dobu určitou pěti (5) let. Podmínkou pro možnost uplatnění předkupního práva ze strany prodávajícího je skutečnost, že ve sjednané době kupující buď přijme záměr převodu nemovité věci, která je předmětem této smlouvy nebo ve stejné době nebude kupujícím vydáno rozhodnutí o odstranění stavby.

IX.

Doložka, ostatní ujednání

Prodávající prohlašuje, že je s uvedenou nemovitostí oprávněn nakládat a že mu není známa žádná překážka právní ani faktická, která by bránila v platném jednání.

Schválení uzavření kupní smlouvy proběhlo v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů v Zastupitelstvu města dne 23. 4. 2025 us.č. UZ-47-2/25.

Uzavření smlouvy bylo schváleno Shromážděním delegátů OSBD Teplice. Souhlas je zapsán v usnesení ze Shromáždění delegátů v odstavci 1.1. ze dne 21. 11. 2024.

Účastníci prohlašují, že se s obsahem této smlouvy řádně seznámili, vzali jej na vědomí a souhlasí s ním, což dokládají svými vlastnoručními podpisy.

V Krupce dne: 29. 04. 2025

V Krupce dne: 30. 4. 2025

.....
MĚSTO Krupka
Jan Kuzma
Starosta



.....
Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Ing. Josef Snížek
předseda představenstva

.....
Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Ing. Jana Doležalová
místopředseda představenstva

Vyrozumění
o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
ve věci sp. zn. V-2357/2025-509

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-2357/2025-509 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad byl proveden dne 23.05.2025, a to s právními účinky k 02.05.2025.

Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva - 432/186/OSM/24/VOR-54**

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **675300 Maršov u Krupky**

List vlastnictví: **10001**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Nezměněný stav

Vlastnické právo

Město Krupka, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742

00266418

Krupka

Zápisy v této části LV beze změn.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Nový stav

St. 533 330 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Maršov, č.p. 276, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 533**

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Nový stav

o Předkupní právo

na dobu 5 let

Oprávnění pro

**Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední
1057/11, Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 00227692**

Povinnost k

Parcela: St. 533

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva 432/186/OSM/24/VOR-54 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 10:03:20. Zápis proveden dne 23.05.2025.**

V-2357/2025-509

Pořadí k **02.05.2025 10:03**

Typ vztahu

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nový stav

- Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva 432/186/OSM/24/VOR-54 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 10:03:20. Zápis proveden dne 23.05.2025.

V-2357/2025-509

Pro: Město Krupka, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742 Krupka

RČ/IČO: 00266418

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Katastrální území: 675300 Maršov u Krupky

List vlastnictví: 1070

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Nezměněný stav

Vlastnické právo

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední
1057/11, Trnovany, 41501 Teplice

00227692

Zápisy v této části LV beze změn.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Zrušený stav

St. 533 330 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Maršov, č.p. 276, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 533

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

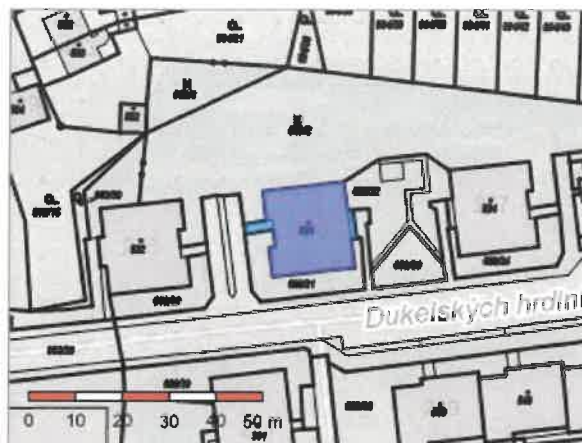
Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Ziemannová Helena

Podpis, razítko:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 533
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Maršov u Krupky [675300]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	330
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Maršov [75302] ; č. p. 276; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 533
Stavební objekt:	č. p. 276
Ulice:	Dukelských hrdinů
Adresní místa:	Dukelských hrdinů č. p. 276

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Krupka, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742 Krupka	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.06.2025 09:00.

**Zpráva o hodnotě bytového domu Krupka, Dukelských hrdinů 277,
k. ú. Maršov u Krupky, okres Teplice.**



Předmět zprávy je hodnota pozemku č. st. 534 s bytovým domem č. p. 277 ve městě Krupka , k. ú. Maršov u Krupky, ul. Dukelských hrdinů. Vypracována pro interní potřebu vlastníka nemovitosti.

Zpracovala: Hana Švarcová, Moravská 2132/10, 41501 Teplice
Dne: 19.9.2024

Vyhotovení má 3 strany.

Místopis:

Ústecký kraj, okres Teplice, obec Krupka, k. ú. Maršov u Krupky. Město má necelých 13000 obyvatel. Nachází se ve vzdálenosti cca 7 km severovýchodně od bývalého okresního města Teplice na úpatí Krušných hor. Ve městě je dobrá občanská vybavenost. Pozemek s bytovým domem situován v malé sídlištní zástavbě panelových bytových domů z konce 80. let minulého století. Jedná se o typickou sídlištní zástavbu převážně osmipodlažních BD s přiměřenou občanskou vybaveností v okolí. Lokalita se vyznačuje vysokým počtem sociálně slabého obyvatelstva. Území se nenachází na poddolovaném nebo geologicky seismickém území, není zde vysoká riziková povodňová zóna ani památkově chráněné území. Lokalita není v sousedství hlučné či jinak negativně dopadající provozní zóny na bydlení. Podle územního plánu se pozemek nachází v plochách bydlení bytových domech.

Majetkoprávní vztahy:

Podle listu vlastnictví č. 1070 je vlastníkem nemovitosti Okresní stavební bytové družstvo Teplice. V katastru nemovitostí neevidována žádná omezení vlastnického práva ani žádné způsoby ochrany. Přístup z veřejné komunikace a napojení na inženýrské sítě je z pozemků ve vlastnictví Města Krupka. Stavba není rozdělena na jednotky.

Podklady:

LV z náhledu v KN

katastrální mapa

projektová dokumentace k opravě a modernizaci stavby z IX/2022 od společnosti JFH inženýring, s. r. o., Praha

tabulka nákladů nemovitosti

nabídky prodeje družstevních bytů v lokalitě

ústní informace při prohlídce nemovitosti dne 3.9.2024

mailové informace zástupců vlastníka

Popis nemovitosti:

Předmětem posouzení je pozemek č. č. st. 534 s bytovým domem č. p. 277. Jedná se podsklepený osmipodlažní bytový dům dokončený 31.12.1990 (převzato z RÚIAN). Objekt je samostatně stojící, napojený na veřejný rozvod vody, elektřiny, plynu a odvod kanalizace. Konstrukčně se jedná o typizovaný systém T 08B-78 z panelové železobetonové nosné konstrukce s příčnými nosnými stěnami a podélnými vnitřními stěnami stužujícími, střecha plochá s živičnou krytinou, strojovna výtahu na střeše, fasáda bez zateplení, okna dřevěná zdvojená, dveře na bázi dřeva do ocelových zárubní, koupelna a záchod v umakartovém jádře, povrchy podlah převážně s PVC, vytápění dálkovým přístupem, rozvody ÚT s litinovými žebrovými radiátory. Objekt neprošel od doby výstavby významnějšími stavebními úpravami. V době prohlídky realizován správcem sítě nový rozvod plynu v komunikaci včetně přípojky k objektu. Podle doložené projektové dokumentace z IX/2022 měla proběhnout oprava a modernizace domu (výměna otvorových výplní vnějších i vnitřních, oprava a zateplení obvodového pláště, nástavba sedlové střechy včetně zateplení, rekonstrukce vnitřních prostor, oprava lodžii, vstupů, TZB, el. předokenní žaluzie a oprav navazujících konstrukcí). Úpravy nebyly realizovány a ani nejsou v letošním roce plánovány. Budoucí obvyklá cena proto nehodnocena. Objekt je v podprůměrném stavebně technickém stavu s vysokým opotřebením prvků krátkodobé životnosti nebo s těmito prvky částečně chybějícími. Celkem jsou v budově 32 byty z toho 24 byty s lodžii. Zastavěná plocha budovy je 310 m², obestavěný prostor 8045 m³, užitná plocha bytů 1821 m², lodžii 167 m², spíží 16 m².

Dispozice:

1. PP - chodba, schodiště, výtah, sušárna, prádelna, kolárna, sklepy
1. NP - chodba, schodiště, výtah, 3 spíže, byt 2+1+L – 45,65 + 6,96 m2, byt 2+kk – 39,55 m2, byt 3+1+L – 72,26 + 6,96 m2, byt 3+1+L – 58,83 + 6,96 m2, 3 spíže - celkem 2 m2
2. - 8. NP – chodba, schodiště, výtah, 3 spíže, byt 3+1+L – 58,58 + 6,96 m2, byt 2+kk – 39,55 m2, byt 3+1+L – 72,26 + 6,96 m2, byt 3+1+L – 58,83 + 6,96 m2, 3 spíže - celkem 2 m2.

Porovnání:

Bylo provedeno porovnání s nabízenými prodeji bytů v původním stavu v lokalitě a realizovanými prodeji bytových domů v lokalitách obdobných.

1) Aktuální nabídky prodeje družstevních bytů v ul. Dukelských hrdinů:

Byty 3+1 bez rekonstrukcí v původním průměrném až podprůměrném stavu jsou aktuálně nabízeny nabízeny v rozpětí 629000,- až 779000,- Kč, tedy 8500,- až 10500,- Kč/m2 inzerované UP, byty 2+kk v rozpětí 450000,- až 569000,- Kč, tedy za 11225,- až 14865,- Kč/m2 UP. Nabízené byty se nacházejí převážně v revitalizovaných nebo částečně revitalizovaných bytových domech a jsou v užitelném stavu. V místě výrazně převažuje nabídka prodeje družstevních bytů nad poptávkou.

2) Realizované prodeje bytových domů:

V lednu 2022 zobchodován ve městě Bilina v lokalitě Teplické předměstí bytový dům se 32 byty a 4 nebytovými prostory v ceně 5303,- Kč/m2. Prodej podmíněn předkupním právem s podmínkou rekonstrukce. Ve shodné lokalitě došlo v 08/2021 k prodeji obdobného BD v ceně 9404,- Kč/m2 UP bytů a nebytových prostor s FVE na střeše. Jedná se o pětipodlažní domy umístěné ve srovnatelné lokalitě s posuzovaným domem. Byty byly v době prodeje částečně obsazeny. Převažují zde malometrážní byty. V době prodeje se v lokalitě jednotlivé byty nabízely k prodeji za vyšší ceny než jsou nyní nabídkové ceny v lokalitě posuzované nemovitosti.

Jako obvyklou považuji u větších bytů 3+1 hodnotu 4000,- Kč/m2, u menších bytů 3+1 hodnotu 5000,- Kč/m2 a u bytů 2+1 a 2+kk 6000,- Kč/m2. V hodnotě zohledněno nacenění bytového domu jako celku, kdy obvyklá cena je nižší než realizovatelné prodeje jednotlivých družstevních bytů. Dům není na jednotky rozdělen.

Vyhodnocení:

Bytový dům je oproti nemovitostem použitým pro porovnání v horším stavebně technickém stavu. Neprovedeny žádné významnější stavební úpravy ke zhodnocení od doby výstavby. Prvky krátkodobé životnosti projevují vysoké opotřebení. Byty nejsou delší dobu obsazeny. Jejich stavebně technický stav je převážně podprůměrný. Umístění domu je podprůměrné poloze města. Bytový dům je v družstevním vlastnictví.

Na základě zjištěných a uvedených skutečností a s ohledem na pozitivní a negativní stránky odhaduji hodnotu nemovitosti ve stávajícím stavu ve výši 8.900.000,- Kč.



V Teplicích dne 19.9.2024

Vypracovala: Hana Švarcová

Podpis:.....



Ambis. Vysoká škola.

Certifikační orgán pro certifikaci osob s registračním číslem 3022
je akreditovaný u Českého institutu pro akreditaci, o.p.s. podle normy
CSN EN ISO/IEC 17024



P 3022

Na základě úspěšně absolvovaného certifikačního řízení a splnění podmínek
předepsaných vnitřními předpisy certifikačního orgánu vydává

CERTIFIKÁT

Odhadce nemovitostí pro bankovní účely

QON

držitel certifikátu:

Hana Švarcová

Datum narození: 6.9.1963

Tímto se potvrzuje ověření znalostí ve výše uvedené oblasti
podle požadavků stanovených pro tento certifikát v dokumentu
CC - 6 - 1, vydání 1, revize 5 a CC - 6 - 1/i, vydání 3, revize 4.

evidenční číslo certifikátu
1871/22

datum udělení
28.2.2023

platnost certifikátu do
28.2.2028

Držitel certifikátu podléhá doзору certifikačního orgánu. V případě zjištění závažných neshod
s požadavky kladenými na držitele certifikátu vnitřními předpisy certifikačního orgánu může být
v souladu s postupy certifikačního orgánu certifikát pozastaven nebo odebrán.

Datum tisku
01.03.23



Ing. Irena Martínková
ředitelka certifikačního orgánu

AMBIS vysoká škola, a. s., Lindnerova 575/1, Praha 8

Zápis z domovní schůze členů samosprávy číslo 3101

Dne 27. května 2025 se konala domovní schůze členů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dle článku 81 a násl. stanov družstva, střediska číslo 3101 v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208 – 213.

Schůze se konala ve školní jídelně ZŠ Plynářská v Proseticích.

V čase zahájení členské schůze samosprávy, v 16.00 hodin nebyla přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy, proto dle čl. 83 odst. 3) byla schůze zahájena v 16.15 hodin.

Článek 83 odst. 2) stanov družstva

Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.

Program schůze:

1. Zahájení, úvod
 2. Informace o připravované rekonstrukci domu Pod Hvězdárnou 208-213
 3. Diskuze.
 4. Usnesení
 5. Závěr
-

V čase zahájení členské schůze samosprávy bylo přítomno 41 členů samosprávy s hlasem rozhodujícím (viz příložená listina přítomných)

1. Delegáti samosprávy přivítali účastníky schůze a požádali předsedu představenstva OSBD Teplice o podání základních informací k plánované, komplexní rekonstrukci domu v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213.
2. Předseda představenstva Ing. Snížek podal informaci k rozsahu předpokládaných prací, způsobu financování a o předpokládané výši dotací z programu Nová zelená úsporám. Dále uvedl cíle, kterých se má rekonstrukcí dosáhnout – zejména v oblasti úspor energií a zvýšení komfortu bydlení.
 - Zateplení a oprava obvodového pláště
 - Zateplení a oprava střechy
 - Oprava a modernizace vnitřních konstrukcí (společné prostory, sklepní kóje)
 - Oprava a modernizace lodžii
 - Elektrické předokenní žaluzie
 - Hromosvod
 - Elektroinstalace NN (ve všech vchodech)
 - Vzduchotechnika
 - Opravy výtahů (výměna elektroinstalací
 - Regulace otopného systému
 - Dálkové odečty dodávek Tepla, TUV a SV
 - Návrh na možnost doplnit práce o montáž nových bezpečnostních vchodových dveří do bytů v bezpečnostní třídě RC II resp. III a požární odolností EI 30
3. Celkové náklady cca 110 mil. Kč (včetně DPH)
Dotace z NZÚ včetně bonusů – cca 11 mil. Kč
Vlastní zdroje – cca 37 mil. Kč
Úvěrová angažovanost - cca 62 mil. Kč se splatností 25 let (v současné době se nepředpokládá úprava příspěvku do tzv. „fondu oprav“, který je nyní stanoven ve výši 50,- Kč/m2/kalendářní měsíc obytné plochy bytu. Současný příspěvek by měl pokrýt i splátku případného úvěru včetně bankou požadované rezervy)

4. Po bouřlivé diskuzi bylo přistoupeno k hlasování o vyslovení souhlasu s navrhovanými opatřeními v rámci celkové rekonstrukce domu v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213 (s výjimkou posledního opatření v odstavci 2).
Předseda představenstva vyzval přítomné (38 členů) k hlasování o rozsahu prací dle odstavce 2) tohoto zápisu. Potřebný počet hlasů pro přijetí usnesení je 25.
5. Pro přijetí usnesení hlasovalo 23 členů z přítomných 38 členů samosprávy. **Návrh nebyl přijat.**
6. Jelikož se domovní schůze členů samosprávy číslo 3101 v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213 jednoznačně nedohodla na rozsahu plánovaných opatření v rámci komplexní rekonstrukce domu, bude výsledek jednání členů samosprávy číslo 3101 předložen představenstvu družstva ke stanovení dalšího postupu.

Šaloun Milan v.r. – delegát SBH 3101

Nechala Radim v.r. – delegát SBH 3101

Za správnost.

Ing. Josef Snížek – předseda představenstva

V Teplicích, dne 27. května 2025

Klasování spoluvlastníků

Listina přítomných - komplexní rekonstrukce domu v Teplicích, Pod Hvězdárnou 208-213
10. březen 2025

Jméno	Podpis
Rutzenstorferová Jana Mgr. Pod Hvězdárnou 212/9 415 01 Teplice Jednotka 212/515 Podíl: 7369/897939	<i>10.3.2025</i> <i>podpisem dle výše účast</i>
SJ Rychtařík Josef a Rychtaříková Jarmila Pod hvězdárnou 209/3, 415 01 Teplice Jednotka 209/224 Podíl: 6530/897939	<i>10.3.2025</i> <i>podpisem dle výše účast</i>
Okresní stavební bytové družstvo Teplice Střední 1057/11 415 01 Teplice Podíl: 884040/897939 Zastoupeno: Ing. Josef Snížek - předseda představenstva	
OSBD Teplice Střední 1057/11 415 01 Teplice podíl viz výše Michal Bachtin - člen představenstva	

OS

1. návrh ^{spolu} vlastníka Mgr. Rutzenstorferové, aby se
klasovalo o jednotlivých částech rekonstrukce,
nikoli kompletně o rekonstrukci
→ výsledek klasování o bodu 1.
pro: Mgr. Rutzenstorferová
proti: Ing. Snížek
pan Rychtařík

2. klasování o rekonstrukci jako celku
(dle předložené studie)
→ výsledek klasování o bodu 2.

pro: Ing. Snížek
pan Rychtařík

proti: Mgr. Rutzenstorferová

Podpis všech účastníků klasování
10.3.2025
podpisem dle výše účast

Okresnímu stavebnímu bytovému družstvu Teplice
shromáždění delegátů
Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice
IČ: 00227692

Věc: námitky

Rozhodnutím čj. 4401-0318 ze dne 3. 3. 2025 mě představenstvo OSBD Teplice vyloučilo z členství v OSBD Teplice a sdělilo mi, že mé členství vzniklé 16. 4. 2014 zaniká vyloučením.

Proti tomuto rozhodnutí podávám tyto včasné

NÁMITKY,

a žádám, aby mi členství v družstvu bylo vráceno, abych mohl následně členská práva prodat a odstěhovat se jinam.

Důvody pro toto vyloučení se nezakládají na pravdě. Kromě jedné osoby proti nám nikdo v domě nic nemá, jak dokládám přípisem ostatních nájemníků. Jde o naprosto účelové lživé obvinění delegátky Rybolové. Není prokázáno ani, že zvykové emise přes den porušují hygienický standard, a ani v noci nedochází k žádnému rušení.

Máme těžce postiženou dceru se středně těžkou mentální retardací a autismem, a navzdory lékům se je nepodaří někdy dceru zklidnit.

Důkaz:

- listina se svědectvím nájemníků v domě
- kopie lékařské zprávy
- případně nahrávky z dění v domě

V Teplicích dne 13. 3. 2025

Michal Demeter
Kartla Čapka 248
417 42 Krupka

Demeter Michal



Okresní stavební bytové družstvo v Teplicích	
Došlo	20. 03. 2025
Č.j.	příl. <i>pro</i>

Svým podpisem stvrzuji, že rodina pana Michala Demetera, bytem Karla Čapka 248, byt č. 18, Krupka, se nevymyká běžnému chování.

HORÁKOVÁ KARLA ČAPKA 247

Milán David KARL ČAPKA 247

Petr Gabčo KARLA ČAPKA 247

HORVÁTHOVÁ KARLA ČAPKA 247

Jiří Prátor KARLA ČAPKA 247

Michal KARLA ČAPKA 247

Jiří Kompuš KARLA ČAPKA 249 byt

Kompuš KAR. ČAPKA 247 Duce

MLADÝ KOMPUŠOVÁ K. ČAPKA Kuvor

VITRA ČUREKOVÁ K. ČAPKA 247 Čyma

FERKOVÁ CECILIE K. ČAPKA 255 Kupa

Renata Hartzová K. Čapka 247 ml (domovník)

Kvašník Ladislav K. Čapka 248 4 pos K

TVRŤÁKOVÁ 2p, byt. č. 9. 248.

Vyjádření a nesouhlas nájemníku na adrese Karla Čapka 248- Michal Demetr

Tímto podpisem podepisuji jako nájemník bytu a spolubydlící že Michala Demetra , který bydlí ve stejném panelovém domě na adrese Karla Čapka 248 v pátém patře v bytě číslo 4401-0318, že s ním nemáme absolutně žádný problém jako se spolubydlícím, že se jeho rodina nechová hlučně, neruší ani denní ani noční klid a nedělají nepořádek ve společných prostorách.

Podpisy:

1. Karčevá
 2. Ury Romanenko Olha
 3. FRANTIŠEK MIKULA Č.B. R.
 4. Káčalová č. BYTU 0305
 5. Jira Kateřina
 6. Filatov Konstantyn
- V Krupce 11.03.2025
7. Michal Kura
 8. Kvasmil Ladislav

Sem Kvesník Ladislav

Karla Čapka 248 4. pos.

Krupka

732 889866

Bidlím tady s matkou už 4 roky.

Sem soused p. DEMETERA.

Znám jeho rodinu nemněl jsem ja
ani moje matka žádné problémy.

Mohu to i došit.

||

VÁŽENÝ PÁNĚ SVIŽKY

Dovněděla jsem se že jste obdrželi
ČLENSTVÍ býloréka družstva
MICHAILA DEMETEROVA.

Myslete si že jste udeřil správnou
cestu. Ja teda ne!

PANI! neustále prala PETICE a dávala
na'm neustále štiřnosť.

Podle mého názoru je p. RABIKO

P. DEMETER sam bydel TOLET a
to bez problému.

TO že dítě je hloučivě není divu
neboť je mentální a autista a
nenulový ale stále vydučeně skreky.
Je velice hloučivá.

PANI! KTERA! PODÁVALA PETICE

věděla do jaké LOKALITY jde —
neustále řve z okna a nadává na
lidi že kouřívě nekou a že nově curda!
MĚŘOU POLICI. STALE se jí nic nelíbí!
podle mě by se měla sdělovat
TA DOTYČNÁ! která má problémy.
Byla bych velice ráda by kdyby jste
jim dali čerstvá a brali ohled
na děti a to hlavně na postižená dítě
RODINA asi nezaslouží to aby děti přišli a
stáli nad klavírem. Doufám že ta
blodná vyndíte a předešle moc
dělati.

Ani! Ani! proč bych TĚ DÍTĚ ZAHYPLÉTELE
PROČ? KOUŘIVŮV JANT. DĚKUJI

Okresní stavební bytové družstvo Teplice



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

Telefon : +420-417-554995 / Fax : +420-417-554990

E-mail : Petr.Kofer@osbdtp.cz
http:// : www.osbdtp.cz
IČO : 00227692
DIČ : 210 - 00227692
Bankovní spojení : ČSOB a.s.
1211344/5100
Zápis v obchodním rejstříku vedený u Krajského
soudu v Ústí nad Labem :
Den zápisu : 27. února 1973
Číslo jednací : oddíl Dr XXVI
vložka 315

Úřední hodiny :

Pondělí : 8.00 - 12.00 13.00 - 16.30

Středa : 8.00 - 12.00 13.00 - 14.30

Váš dopis ze dne: Vaše značka: Naše značka: Vyřizuje: Teplice, dne:

819/Tech/Ko/2024

Kofer

29.11.2024

Vážená paní
Bc. Alena Kunclová
Pražská 2972
415 01 Teplice

Věc: Rekonstrukce bytového jádra.

Vážená paní, sděluji Vám tímto, že OSBD Teplice jako majitel objektu Teplice, Pražská 2972, nemáme námitek proti Vašemu záměru, provést rekonstrukci koupelny a WC z Ytongu a SDK, v původní situační dispozici a výměnu zařizovacích předmětů v bytě č. 3701 - 1119, který užíváte. OSBD Teplice se nebude žádnou měrou na této modernizaci finančně podílet.

Podmínky povolení rekonstrukce:

- 1) Dodržení rozměrů přístupového otvoru do instalační šachty minimálně 600 x 800 mm(šxv), přičemž spodní hrana otvoru může být max. 1000 mm nad čistou výškou podlahy.
- 2) Veškeré odpadní instalace bytu, nebudou zaústěny do stoupacího potrubí níže, než v úrovni čisté výšky podlahy.
- 3) Závěsné WC nesmí být přímo instalováno na těleso instalačního jádra.
- 4) Vždy, ale zejména při rekonstrukci **platí striktní zákaz používání osobního výtahu pro transport jakéhokoli stavebního materiálu** (vybouraného či nového), zařizovacích předmětů nebo nábytku.
- 5) Je bezpodmínečně nutné provést hydroizolaci pod celým bytovým jádrem!
- 6) Vybouraný a demontovaný materiál musí být odvezen na skládku.
- 7) Po ukončení prací vyzvete vašeho oblastního technika ke kontrole provedení a předáte mu revizní zprávu elektro.
- 8) **Práce smíte provádět pouze v pracovních dnech v době 8,00 do 17,00 hod. O svátcích, o sobotách a nedělích se nesmí pracovat vůbec.**
- 9) Práce je nutné zahájit nejpozději do šesti měsíců od data vydání povolení a dokončit nejpozději do šesti týdnů od zahájení.
- 10) Je Vaší povinností oznámit datum zahájení prací předem na adresu: podatelna@osbdtp.cz
- 11) **Veškeré Vaše postupy musí být v souladu s články směrnice OSBD Teplice, pro Povolování stavebních úprav a modernizace bytových jednotek, ze dne 20.června 2023.**

Toto povolení se vydává na žádost stavebníka a na tento způsob přestavby není nutné žádat stavební úřad o vydání stavebního povolení.

Petr Kofer

vedoucí technického útvaru OSBD Teplice

**OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ
DRUŽSTVO
TEPLICE**
Střední 1057/11, 415 01 Teplice

Přijedeme v domě 1942 ul. Pražská byt 16.

V bytě 19 nad námi začali rekonstrukce bytu

Tak jsme pochopili bylo to z vámi dokončeno
protože ve výtahu je upozornění od Kunclová Alena
o rekonstrukcích v bytě n19 a možném hluku
29. 11. 2024 - 30. 01. 2025

Problém je v tom, že dělníci, kteří provádějí rekonstrukci v bytě, nevědí, že v neděli je klidový režim a je zakázáno provádět stavební práce.

Začali dělat hluk v 7⁰⁰ (!!!) 1. prosince (je neděle).

Jeden ze sousedů je napomenut, a v 10⁰⁰ - 11⁰⁰ vše dokončili. To se do 8. prosince opakovalo.

Je také neděle. V 8⁰⁰ ráno začali škrábat podlahu, do nůžek mrazet a klepání.

Udělal jsem je poznámky - v neděli nemůžete dělat opravy ani dělat hluk. Na můj požadavek nereagovali a pokračovali v opravách. Přestali dělat hluk v 11⁰⁰ (+-).

Prosim vyřešte tento problém s majitelem tohoto bytu - aby v neděli její zaměstnanci vůbec nepracovali a měli volno.

Předem děkuji.

775 699 118

Bohdan J

Kofer Petr

Od: radeksanda@seznam.cz
Odesláno: pondělí 2. prosince 2024 13:39
Komu: Kofer Petr
Kopie: Kofer Petr
Předmět: Stížnost.

Dobrý den,
píši na základě našeho dnešního telefonátu.
Jde o rekonstrukci bytu v ulici Pražská 2972,
6. patro, pí. Kunclová.
Práce probíhaly v NEDĚLI 1.12.2024 od rána
do odpoledne.
Pí. Kunclová se ještě ani nenastěhovala a již
porušuje stanovy OSBD. Obtěžuje nájemníky
hlukem a prachem i v den pracovního klidu.
Je to také nebezpečný precedens směrem k
ukrajincům v sousedních bytech. Ti jsou
náramně chytlaví k nedodržování předpisů,
ohledně prací ve dnech pracovního klidu a
ve státních svátcích.

Přeji Vám hezký den a děkuji předem za
pochopení.

Radek Šanda - mobil 601393730

Od: radeksanda@seznam.cz
Odesláno: neděle 5. ledna 2025 13:53
Komu: Kofer Petr
Předmět: Opakovaná stížnost.

Dobrý den.

Opakovaně oznamuji **rušení nedělního klidu** v Teplicích, Pražská 2972, 6. patro, " malá
rekonstrukce "

Pí. Kunclová.

5.1. v 8 : 30, za notného helekotu začal rámus. Po mé intervenci postupně utichl.
28.12. se tam odpoledne vrtalo do panelu.
21.12. (**zlatá neděle**) opět za helekání pokračoval rámus do odpoledne.
Byla tu vyvěšená cedule, že " **malá rekonstrukce** " bude trvat od konce listopadu do konce ledna.
To jest **přes 8 týdnů**. Má to takhle povolené ?

Doufám, že za opakované porušování nařízení OSBD ponese následky.

Přeji Vám všechno nejlepší v novém roce, hlavně zdraví a nutné štěstí.

Radek Šanda - Pražská 2972, 7. patro, Teplice
mobil : 601393730

Kofer Petr

Od: radeksanda@seznam.cz
Odesláno: sobota 8. února 2025 13:06
Komu: Kofer Petr
Předmět: Opakovaná stížnost.

Dobrý den, pane Kofer.

Po dnešním telefonátu posílám slíbený e - mail. Týká se **dlouhodobého obtěžování nájemníků** v Teplicích,
Pražské 2972, **pí. Kunclovou** / 6. podlaží / . Od konce listopadu 2024 trvá " malá rekonstrukce ". Po celou dobu

porušuje nařízení družstva vedením prací o **sobotách a nedělích**.

" malá rekonstrukce " byla povolena do 31.1.2025. Od **1.2. vesele pokračuje** v otravování lidí **bez povolení**.

V pondělí 3.2. jsem Vám ohledně neutěšené situace volal. Po té byl " na nekonečné stavbě " **p. Kropáček**.

Stavba není prováděná firmou. Do pátku se tam vyskytoval jeden pracovník. Dnes přibyli další meloucháři.

Podotýkám, že je **sobota**, tudíž den kdy se **žádné práce provádět nesmí** ! Dnes je tu přítomná citovaná

bezohledná " majitelka ".

Na veškerou manipulaci s materiálem používají výtah. Po skončení prací, ve večerních hodinách po sobě zásadně neuklízí.

Situace se stává nesnesitelnou. Je na čase jednat.

Radek Šanda , Pražská 2972

Od: radeksanda@seznam.cz
Odesláno: neděle 23. února 2025 12:18
Komu: Kofer Petr
Kopie: Kofer Petr
Předmět: Opakovaná stížnost.

Dobrý den.

Opětovně se ozývám z důvodů bezohledného obtěžování nájemníků. Stále pokračuje " malá rekonstrukce " na Pražské 2972, 6. podlaží pí. Kunclová.

Pokud vím, povolení jí bylo prodloužen do 17.2. Celý týden, po vypršení termínu veselé pokračují, včetně sobot a nedělí !!!

Ptám se tedy, jak dlouho nás ještě necháte otravovat touhle bezohlednou cháskou melouchářů ? Je neděle a máme právo jí strávit v klidu, né jako na stavbě...

Radek Šanda, Pražská 2972

Kofer Petr

Od: Kofer Petr
Odesláno: úterý 18. února 2025 8:43
Komu: 'dispo2 DLB Czech'; 'Alena Kunclova'
Kopie: Kontrolní komise; Kontrolní komise
Předmět: RE: Žádost o prodloužení stavebního povolení

Vážená paní Kunclová, prohlídkou Vašeho bytu, dne 17.2.2025 v 16,00 h, bylo zjištěno, že jste, ani po prodloužení termínu rekonstrukce bytu o dva týdny, nestačila opravu dokončit. Vzhledem k tomu, že byt nemůže být v tomto stádiu rozpracovanosti užíván, musíte ukončit všechny stavební práce nejpozději do 28.2.2025. Dále Vás upozorňuji, že jste nedodrželi podmínku č. 1) (*Dodržení rozměrů přístupového otvoru do instalační šachty minimálně 600 x 800 mm(šxv), přičemž spodní hrana otvoru může být max. 1000 mm nad čistou výškou podlahy.*) a žádám Vás, abyste, také, do výše uvedeného termínu upravili velikost otvoru do požadovaných rozměrů.

Po dokončení prací, vyzvěte prosím Vašeho oblastního technika, pana Ladislava Trumpuse (602125783), k předání hotového díla a revizní zprávy elektroinstalace.

Předem děkuji za pochopení.

Petr Kofer

vedoucí technického úseku OSBD Teplice

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

E-mail: Petr.Kofer@osbdtp.cz

Tel: +420 602 427 546

Web: www.osbdtp.cz

From: dispo2 DLB Czech <dispo2@dlbczech.cz>
Sent: Monday, February 17, 2025 4:11 PM
To: Kofer Petr <Petr.Kofer@osbdtp.cz>
Subject: RE: Žádost o prodloužení stavebního povolení

Dobrý den.

Na základě dnešního telefonického rozhovoru prosím o Vaše písemné vyjádření, že práce na bytě můžeme dodělat v plném rozsahu.

Děkuji.

S pozdravem.

Kristýna Kunclová
DLB Czech s.r.o
Mírová 284/26
417 03 Dubí – Pozorka

Ičo: 0507 29 05
Mobil: 775 179 634



Okresní stavební bytové družstvo Teplice

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

Tel.: +420 417 554 992

E-mail : Petr.Kofer@osbdta.cz
http:// : www.osbdta.cz
ID Datové schránky : s7jufkq
IČO : 00227692
DIČ : CZ00227692
Bankovní spojení : ČSOB a.s.
1211344/0300
Zápis v obchodním rejstříku vedený u
Krajského soudu v Ústí nad Labem :
Den zápisu : 27. února 1973
Číslo jednací : oddíl Dr XXVI
vločka 315

Úřední hodiny :

Pondělí : 8.00 - 12.00 13.00 - 16.30

Středa : 8.00 - 12.00 13.00 - 14.30

Váš dopis ze dne: Vaše značka: Naše značka: Vyřizuje: Teplice, dne:

155/Tech/Ko/2025

Kofer

24.3.2025

Věc: Sdělení

Vážená paní,
představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Teplice na svém 52. jednání představenstva OSBD Teplice 11. volebního období, konaného v pondělí 3. března 2025 od 16.00 hodin v zasedací místnosti OSBD Teplice, Střední 1057/11, Teplice **neschválilo** v bodě 2., odst. ca) Vaši žádost o prominutí pokuty ve výši 30 000,- Kč, v bytě číslo 3701-1119, Pražská 2972, Teplice

Odůvodnění:

Práce jste realizovala o svátcích, sobotách a nedělích, kdy se v bytech nesmí pracovat vůbec. Tím jste porušila článek 8) vydaného povolení č. 819/Tech/Ko/2024, že stavební práce smíte provádět pouze v pracovních dnech v době, 8,00 do 17,00 hod. O svátcích, o sobotách a nedělích se nesmí pracovat vůbec.

Poučení:

Proti rozhodnutí představenstva družstva můžete podat písemné námitky ke Shromáždění delegátů ve lhůtě 15 dnů od převzetí této písemnosti.

Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou podle článku 114 odstavce 4) stanov družstva je splněna i tehdy, vrátí-li pošta písemnost jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže ji odmítl přijmout.

S pozdravem

Petr Kofer
místopředseda představenstva

Ing. Josef Snížek
předseda představenstva



Družstva
pomáhají lidem
170 let

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

Bc. Alena Kunclová

7.4. 2025

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Střední ulice 1057/11, Teplice

41501

Věc: Odvolání proti udělení pokuty ve výši 30000 Kč za údajné porušení domovního řádu

Vážení členové představenstva,

Tímto podávám důrazné odvolání proti udělení pokuty ve výši 30000 Kč, která mi byla doručena dne 3.4. 2025 a to z důvodu údajného hluku způsobeného rekonstrukcí bytu v konkrétních dnech uvedených ve vašem oznámení.

Ráda bych důrazně upozornila, že v uvedených dnech se v bytě žádné stavební ani jiné hlučné práce neprováděly, což mohu dokázat čestným prohlášením od pracovníků, kteří na bytě práce prováděli, neboť se v daných termínech svátků ani nenacházeli v Teplicích. Ti jsou schopni sehnat svědectví osob, se kterými v termínech uvedených ve vašem oznámení byli. O víkendech jsme práce spojené s rekonstrukcí také nedělali. Mohu představenstvu doložit důkaz v podobě zpráv, které jsem poslala panu Trumpusovi, ve kterých je uvedeno, že v neděli jsme na bytě pouze uklízeli. Na úklid domácnosti se ve stanovách bytového družstva, které jsem četla žádný zákaz ani nařízení nevztahuje.

Považuji proto udělenou pokutu za neoprávněnou, neodůvodněnou a nepodloženou. Pokud družstvo disponuje konkrétními a věrohodnými důkazy o mém údajném porušení domovního řádu, žádám o jejich okamžité předložení.

V opačném případě žádám o zrušení této pokuty v plné výši. V případě jejího trvání si vyhrazuji právo předat celou věc právnímu zástupci a případně podat podnět k přezkoumání rozhodnutí družstva příslušnými orgány.

Žádám o písemné vyjádření k této věci nejpozději do 14 dnů od doručení tohoto odvolání

S Pozdravem,

Bc. Alena Kunclová



Okresní stavební bytové družstvo v Teplicích	
Došlo	11. 04. 2025
Č.j.	přil. <i>80126</i>



SMĚRNICE PRO POVOLOVÁNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV A MODERNIZACE BYTOVÝCH JEDNOTEK

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

Čl. I

Úvodní ustanovení

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

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

Čl. II

Stavební úpravy (čl. 39 stanov družstva)

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

Čl. III

Běžná údržba

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

Údržbu tohoto charakteru není potřeba nikam hlásit.

Čl. IV

Středně náročné stavební úpravy

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

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

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

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

Čl. V

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

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

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

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

Čl. VI

Svislý transport stavebního materiálu.

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

Čl. VII

Pracovní doba pro stavební úpravy.

V pracovních dnech je povoleno vykonávat hlučné práce (sekání, vrtání, broušení) v době od 8,⁰⁰ do 17,⁰⁰ h. O svátcích, o sobotách a nedělích se nesmí takové práce provádět vůbec.

Čl. VIII

Sankce

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

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

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice



geogeo

INHEAT
zavádění a montáž materiálu
Křípence 448 | 415 05 Teplice
☎ 417 533 075 | info@inheat.cz
www.inheat.cz

OSBD
TEPLICE
www.osbdtp.cz

Obec Bžany
www.bzany.cz

TEPLOTECHNA-PRIMA, s.r.o.

AUTOBOHEM s.r.o.
silniční
doprava
nákladní
☎ 775 773 353
e-mail: irenaskotnebohe@seznam.cz

MATURE
TEPLICE s.r.o.

**SPRAVNÁ VOLBA
PRO VAŠI STAVBU**
PROJEKT - INŽENÝRING - REALIZACE
www.mature-tp.cz

Město
Duchcov
Město
Dubí

Financová

WWW.MODELIMEX.CZ
projektování a velkoobchod s plastovými modely
SKLÁŘSKÁ 252/13 • TEPLICE • ☎ 417 533 075

HST