


Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2024

V Nitre, marec 2025


Ing. Zdenko Duben
riaditeľ OSBD

1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo: Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO: 36 526 029
Obchodný register: Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma: Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelých vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení

22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).
24. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest zo stavieb bez súvisu s vnútornými priestormi slúžiacich na pobyt ľudí, v ktorých nie je možné z technického hľadiska vytvoriť kontrolované pásmo a podtlakovým systémom na odstraňovanie azbestových materiálov v interiéroch budov (v uzatvorených priestoroch do 10 m³)
25. montáž a opravy vyhradených plynových zariadení
26. revízia elektrických zariadení
27. reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky
28. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených z prenájomom
29. technik požiarnej ochrany

1.3. Štatutárny orgán: **predstavenstvo**

Predseda predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Podpredseda predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Mária Molnárová
Člen predstavenstva:	Mgr. Alena Kočkovská
Člen predstavenstva:	Ján Kavický
Prokúra:	Ing. Zdenko Dubeň
Kontrolná komisia:	Lýdia Ďurišová Ing. František Klozík Mgr. Katarína Petrášová

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90-tych rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vrábľoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách

pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

V roku 1991, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom družstevných bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo ku koncu roka 2024 spravovalo 14 135 bytov v 289 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkmi bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

V súčasnosti Okresné stavebné bytové družstvo má 3 770 členov (stav k 31.12.2024). OSBD k 31.12.2024 zamestnávalo 62 zamestnancov, z toho 40 THP pracovníkov a 22 pracovníkov údržbárskych profesií.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2024	Skutočnosť k 31.12.2024	% plnenia
1.	Redukované výkony	Euro	484 630	510 445	102,76
2.	Prepočítaný evid. stav zamest.	osoba	63	63	100,00
	z toho: údržbári	osoba	22	22	100,00
	THP	osoba	41	41	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	27 437	-
4.	Stav zásob	Euro	max. 70 000	69 314	100,98

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo základné plánované úlohy v roku 2024 splnilo.

3. Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme

konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 27 437 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním nákladov v sume 2 927 401 € a tvorbe výnosov v sume 2 954 838 €.

V priložených tabuľkových prehľadoch uvádzame náklady a výnosy za družstvo ako celok a v členení podľa jednotlivých stredísk v porovnaní voči ročnému plánu.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Stredisko	Plán 2024	Skutočnosť 2023	Skutočnosť 2024
011 Prevádzka domov	0	1 241	329
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	19 182	27 108
hospodársky výsledok	0	20 423	27 437

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2024 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok - zisk vo výške 27 437,30 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	27 437,30 €
- daň z príjmov PO	8 606,48 €
- zisk na rozdelenie	18 830,82 €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	1 000,00 €
b) Sociálny fond	17 830,82 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2024 celkové aktíva vo výške 45 828 575 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2023 aktíva sa znížili o 3 081 092 €. K tomuto výsledku najviac prispel pokles zostatkov na finančných účtoch o 1 724 274 € a pokles krátkodobých pohľadávok o 1 162 747 €. Aj pri dlhodobom hmotnom majetku prišlo k poklesu o 328 708 €.

Z pohľadu pasív k poklesu prispel najviac pokles dlhodobých záväzkov o 1 273 728 €, krátkodobých záväzkov o 1 075 984 € a dlhodobých bankových úverov o 439 853 €. Rovnako aj kapitálové fondy poklesli o 248 303 €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v sume 41 368 824 €, čo predstavuje 90,27%-tný podiel z celkového objemu majetku. Najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 23,18 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 56 % obežných aktív a 50,59 % zo všetkých aktív.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 88,3 %-tný podiel cudzie zdroje v sume 40,46 mil. €, tvorené krátkodobými záväzkami 31,41 mil. €, dlhodobými záväzkami 8,4 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi vo výške 638 343 € a zákonnými rezervami v sume 9 536 €.

Aktíva	2023	2024	Rozdiel 2024/2023
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	4 248 747	3 920 039	-328 708
Dlhodobý fin. majetok	400 000	530 000	130 000
Dlhodobý majetok spolu	4 648 747	4 450 039	-198 708
Zásoby	63 898	69 310	5 412
Krátkodobé pohľadávky	24 348 327	23 185 580	-1 162 747
Krátkodobý fin. majetok	100 000	100 000	0
Finančné účty	19 738 208	18 013 934	-1 724 274
Obežný majetok spolu	44 250 433	41 368 824	-2 881 609
Ostatné aktíva	10 487	9 712	-775
Aktíva spolu	48 909 667	45 828 575	-3 081 092

Pasíva	2023	2024	rozdiel
			2024/2023
Základné imanie	526 497	526 298	-199
Kapitálové fondy	3 621 171	3 372 868	-248 303
Fondy zo zisku	828 251	813 195	-15 056
Hospodársky výsledok BO	12 688	18 831	6 143
Vlastné imanie	4 988 607	4 731 192	-257 415
Dlhodobé záväzky	9 675 251	8 401 523	-1 273 728
Dlhodobé bankové úvery	1 078 196	638 343	-439 853
Krátkodobé záväzky	32 491 644	31 415 660	-1 075 984
Krátkodobé rezervy	11 970	9 536	-2 434
Záväzky	43 257 061	40 465 062	-2 791 999
Ostatné pasíva	633 999	632 321	-1 678
Pasíva spolu	48 909 667	45 828 575	-3 081 092

Analýza zdrojov financovania

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o 248 303 €, ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2024.

Pokles cudzích zdrojov bol v dôsledku poklesu krátkodobých aj dlhodobých záväzkov spolu o 2,35 mil. € a poklesom zostatku bankových úverov o 439 tis. €.

zdroje krytia majetku	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
Vlastné zdroje	4 988 607	4 731 192	-257 412	10,20	10,32	0,12
Cudzíe zdroje	43 257 061	40 465 062	-2 791 999	88,44	88,30	-0,14
Ostatné pasíva	663 999	632 321	-31 678	1,36	1,38	0,02
Spolu	48 909 667	45 828 575	-3 081 092	100	100	0

Analýza majetku

Pokles stavu investičného majetku o 198 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a z prevodov bytov do osobného vlastníctva. Pokles stavu obežného majetku o 2,88 mil. € bol spôsobený hlavne poklesom zostatkov na fin. účtoch o 1,72 mil. € a poklesom krátkodobých pohľadávok o 1,16 mil. €.

Názov	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%		perc. rozdiel
investičný majetok	4 648 747	4 450 039	-198 708	9,5	9,7	0,2
obežný majetok	44 250 433	41 368 824	-2 881 609	90,48	90,28	-0,2
ostatné aktíva	10 487	9 712	-775	0,02	0,02	0
Spolu	48 909 667	45 828 575	-3 081 092	100	100	0