

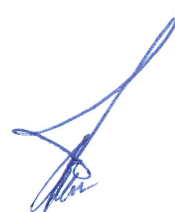
Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2025

V Nitre, marec 2026

Ing. Zdenko Dubeň
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. vodoinštalatérstvo 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. oprava a servis zdvíhacích zariadení
19. revízie zdvíhacích zariadení
20. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení
21. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
22. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom

jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

23. 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)
24. montáž a opravy vyhradených plynových zariadení
25. revízia elektrických zariadení
26. reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky
27. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených z prenájmom
28. 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- tých 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 2025 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 3 644 členov (stav k 31.12.2025). Prepočítaný stav zamestnancov OSBD za rok 2025 bol 60, z toho 40 THP pracovníkov a 20 pracovníkov údržbárskych profesií.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2025	Skutočnosť k 31.12.2025	% plnenia
1.	Redukované výkony	Euro	496 712	496 860	100,03
2.	Prepočítaný evid. stav zamest.	osoba	max. 61	60	101,64
	z toho: údržbári	osoba	21	20	104,76
	THP	osoba	40	40	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	31 957	-
4.	Stav zásob	Euro	max. 70 000	64 520	107,83

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo základné plánované úlohy v roku 2025 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 31 956,98 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo čerpaním nákladov v sume 3 035 852 € a tvorbe výnosov v sume 3 067 809 €.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Stredisko	Plán 2025	Skutočnosť 2024	Skutočnosť 2025
011 Prevádzka domov	0	329	1 742
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	27 108	30 216
hospodársky výsledok	0	27 437	31 957

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2025 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok - zisk vo výške 31 956,98 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk 31 956,98 €
- daň z príjmov PO 10 485,05 €
- zisk na rozdelenie 21 471,93 €

Rozdelenie zisku:

- a) Základný fond 3 000,00 €
- b) Sociálny fond 18 471,93 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje k 31.12.2025 celkové aktíva vo výške 44 893 549 €. V porovnaní s predchádzajúcim rokom 2024 aktíva sa znížili o 935 026 €. K tomuto výsledku najviac prispel pokles zostatkov na finančných účtoch o 878 224 € a dlhodobého hmotného majetku o 422 623 €.

Z pohľadu pasív k poklesu prispel najviac pokles krátkodobých záväzkov o 421 394 € a dlhodobých bankových úverov o 281 588 €. Rovnako aj kapitálové fondy poklesli o 328 720 €.

Z hľadiska štruktúry majetku prevláda obežný majetok v objeme 40 760 665 €, čo predstavuje 90,8 %-tný podiel z celkového objemu majetku. Podľa objemu najväčšiu položku v majetku tvoria krátkodobé pohľadávky 23,56 mil. €, čo v percentuálnom vyjadrení tvorí 57,8 % obežných aktív, a 53,48 % zo všetkých aktív.

V štruktúre zdrojov krytia majetku tvoria 88,9 %-tný podiel cudzie zdroje v objeme 39,91 mil. €, tvorené krátkodobými záväzkami 30,99 mil. €.

dlhodobými záväzkami 8,54 mil. € (fond oprav BD), bankovými úvermi 356,7 tis. € a zákonnými rezervami 22 269 €.

Aktíva	2024	2025	Rozdiel 2025/2024
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	3 920 039	3 497 416	-422 623
Dlhodobý fin. majetok	530 000	630 000	100 000
Dlhodobý majetok spolu	4 450 039	4 127 416	-322 623
Zásoby	69 310	64 520	-4 790
Krátkodobé pohľadávky	23 185 580	23 560 435	374 855
Krátkodobý fin. majetok	100 000	0	-100 000
Finančné účty	18 013 934	17 135 710	-878 224
Obežný majetok spolu	41 368 824	40 760 665	-608 159
Ostatné aktíva	9 712	5 468	-4 244
Aktíva spolu	45 828 575	44 893 549	-935 026

Pasíva	2024	2025	rozdiel
			2025/2024
Základné imanie	526 298	525 103	-1 195
Kapitálové fondy	3 372 868	3 044 148	-328 720
Fondy zo zisku	813 195	785 484	-27 711
Hospodársky výsledok BO	18 831	21 472	2 641
Vlastné imanie	4 731 192	4 376 207	-354 985
Dlhodobé záväzky	8 401 523	8 539 412	137 889
Dlhodobé bankové úvery	638 343	356 755	-281 588
Krátkodobé záväzky	31 415 660	30 994 266	-421 394
Krátkodobé rezervy	9 536	22 269	12 733
Záväzky	40 465 062	39 912 702	-552 360
Ostatné pasíva	632 321	604 640	-27 681
Pasíva spolu	45 828 575	44 893 549	-935 026

Analýza zdrojov financovania

Pokles vlastných zdrojov spôsobený najmä poklesom kapitálových fondov o 328 720 €, ktorý súvisí s prevodom bytov do osobného vlastníctva za rok 2025.

Pokles cudzích zdrojov bol v dôsledku poklesu krátkodobých záväzkov o 421 tis. € a poklesom zostatku bankových úverov o 281 tis. €.

zdroje krytia majetku	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%
Vlastné zdroje	4 731 192	4 376 207	-354 985	9,75
Cudzie zdroje	40 465 062	39 912 702	-552 360	88,9
Ostatné pasíva	632 321	604 640	-27 681	1,35
Spolu	45 828 575	44 893 549	-935 026	100

Analýza majetku

Pokles stavu investičného majetku o 322 tis. € vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného majetku a z prevodov bytov do osobného vlastníctva. Pokles stavu obežného majetku o 608 tis. € bol spôsobený hlavne poklesom zostatkov na fin. účtoch o 878 tis. €.

Názov	začiatkový stav	konečný stav	rozdiel	%
investičný majetok	4 450 039	4 127 416	-322 623	9,19
obežný majetok	41 368 824	40 760 665	-608 159	90,8
ostatné aktíva	9 712	5 468	-4 244	0,01
Spolu	45 828 575	44 893 549	-935 026	100