



OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

POVAŽSKÁ BYSTRICA sídlisko SNP 1936

VÝROČNÁ SPRÁVA

Rok 2013

Ing. Milan Vápeník
predseda P - OSBD

Emília Mosná
podpredseda P - OSBD

Považská Bystrica, apríl 2014

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE	3
SPRÁVA RIADITEĽA OSBD	4
HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA V ROKU 2013.....	5
A. VÝVOJ ČINNOSTI.....	6
I. BYTOVÁ POLITIKA	6
II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA	7
1. Rozbor nákladov a výnosov	7
2. Základné imanie, fondy, úvery.....	8
3. Investičná činnosť	9
4. Stav pohľadávok	10
III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - ÚDRŽBA	11
IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - VÝROBA TEPLA	12
V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ- PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	13
B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU.....	13
C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2014.....	13
D. PODIEL NA AKCIÁCH	15
E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU.....	15
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	Príloha
SPRÁVA AUDÍTORA	Príloha



Základné údaje:

Názov

Okresné stavebné bytové družstvo
O S B D

IČO

36016659

DIČ

2020111016

Sídlo

Sídlisko SNP 1936
017 07 Považská Bystrica

Právna forma

Družstvo

Zapísané v OR Trenčín, oddiel: Dr. Vložka č.10006/R

Kontakt

Telefón 042/4323260

Fax 042/4323743

E-mail: osbd@osbd-pb.sk

osbd@osbd-dca.sk

Web: www.osbd-pb.sk

Správa riaditeľa OSBD Považská Bystrica o činnosti družstva za rok 2013

V roku 2013 bola hlavnou činnosťou družstva správa a údržba bytového fondu. Správa sa týkala bytov vo vlastníctve družstva, bytov v osobnom vlastníctve, s ktorými malo družstvo uzatvorenú zmluvu o výkone správy, a v malej miere aj nebytových priestorov umiestnených v spravovaných domoch. Správa pozostávala zo zabezpečovania prevádzky údržby a opráv spoločných častí a zariadení v spravovaných domoch, zabezpečovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, vedenia účtov domov v banke, vymáhania nedoplatkov a iných činností, ktoré súvisia s užívaním domov ako celku.

Okrem týchto činností družstvo vykonávalo na podporu ekonomiky aj ďalšie činnosti ako napr. výroba, rozvod a predaj tepla a teplej vody a prenájom nebytových priestorov.

V roku 2013 družstvo spravovalo 13 272 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica 5 813 bytov a v lokalite Dubnica nad Váhom 7 459 bytov. Počet členov družstva v spravovaných bytoch bol nasledovný: lokalita PB 4 347 členov a lokalita DCA 3833. K tomu treba ešte pripočítať členov družstva mimo správy OSBD, kde je rozdelenie nasledovné: lokalita PB 126 členov a lokalita DCA 39 členov. Počet spravovaných domov sa zvýšil o 3 na súčasný stav 344 domov. Pre uvedené počty bytov a domov družstvo zabezpečovalo správu priemerným počtom zamestnancov 92, z toho 43 THP, 39 výrobných a 10 nevýrobných pracovníkov.

K 31. 12. 2013 zostalo v správe družstva ešte 1940 netransformovaných bytov (neprevedených do osobného vlastníctva), z toho v lokalite PB 1 242 bytov a v lokalite DCA 698 bytov.

Rok 2013 bol z pohľadu správy budov štandardný, družstvo si plnilo svoje povinnosti správcu vyplývajúce najmä zo zákona č. 182/93 Z.z. a ďalších legislatívnych ustanovení týkajúcich sa správy budov. Z týchto činností môžeme spomenúť priebežné organizovanie domových schôdzí, revízných činností, havarijnej služby, kompletného servisu výťahov a to všetko kmeňovými pracovníkmi OSBD a tiež zabezpečenie informovanosti ZVB cestou E-KIS-u. Z družstevných činností to bolo hlavne zabezpečenie a vykonanie volieb delegátov do ZD na roky 2014 – 2017 a tiež aktualizovanie evidencie členskej základne.

V roku 2013 bolo do obnovy bytových domov investovaných 3 025 992 €, čo je o 400 000 € viac ako v roku 2012 v členení zdrojov: 1 598 956 € vlastné zdroje, 1 058 230 € zdroje zo ŠFRB, 166 330 € komerčný úver s grantovou podporou MUNSEFF, ostatné komerčné úvery 202 475 €. Celkovo investovalo do obnovy 172 domov, priemerne 17 593 € na dom, ktorý obnovoval. Z pohľadu komplexnej obnovy boli ukončené 3 domy, z toho 2 z komerčných úverov, jeden zo ŠFRB. Boli zahájené 2 komplexné obnovy zo ŠFRB s predpokladom ukončenia v r. 2014. Celkovo boli v r. 2013 zabezpečené úverové zdroje v objeme 2 045 780 €, z ktorých bolo v r. 2013 vyčerpané 1 427 035 €, do roku 2014 sa presúvajú zdroje v objeme 618 745 € pre domy: Dubnica n/Váhom 39 (106 157 € ŠFRB + 180 000 € doplnkový komerčný úver na vlastné zdroje), Ilava 516 (229 719 € ŠFRB + 69 200 € doplnkový komerčný úver na vlastné zdroje), Považská Bystrica 1413 (33 669 € dokončenie obnovy s podporou MUNSEFF).

Čo sa týka trendov, väčšina domov ešte zotrúva na postupnom investovaní, ale veľké množstvo domov začína uvažovať o komplexnej obnove domov s požiadavkou na

zabezpečenie externých zdrojov, podľa možnosti s podporou štátu, grantov alebo priamych dotácií.

Hospodársky výsledok za r. 2013 predstavuje zisk vo výške 23 120,17 € a o jeho rozdelení rozhodne „ZD“.

Ing. Jozef Machún
riaditeľ OSBD

Hospodárenie OSBD Považská Bystrica v roku 2013

Hlavnou činnosťou OSBD je správa bytov vo vlastníctve družstva a výkon správy bytov vo vlastníctve občanov a iných organizácií. V nadväznosti na výkon správy je ďalšou činnosťou údržba vo vlastnej réžii v spravovaných bytoch a domoch, ako aj dodávateľsky pre iné organizácie na základe živnostenského listu.

Popri hlavnej činnosti v zmysle platných Stanov sa družstvo zaoberá vedľajšími podnikateľskými aktivitami. Jedná sa hlavne o výrobu, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody a tiež prenájom nebytových a spoločných priestorov.

Prehľad plnenia hlavných ukazovateľov za posledné tri roky:

	Ukazovateľ	Merná jedn.	Rok 2013	Rok 2012	Rok 2011
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 598 351	3 295 970	3 830 972
2.	Náklady celkom	Celé €	2 575 231	2 980 209	3 479 642
3.	Hosp.výsledok (+zisk/-strata)	Celé €	23 120	315 761	351 330
4.	Redukované výkony *)	Celé €	2 298 806	3 003 610	3 495 620
5.	Počet spravovaných bytov	b.j.	13 272	13 249	13 292
6.	Počet zamestnancov v TPP **)	fyz. osoby	92	88	94
7.	Priemerná mzda	€	821,53	813,30	834,63
8.	Priemerná mzda kateg. THP	€	842,49	809,38	797,94
9.	Priemerná mzda kateg. R	€	800,5	817,04	869,79

*) redukované výkony = celkové výnosy znížené o materiál

**) TPP – trvalý pracovný pomer

OSBD dosiahlo celkovo za rok 2013 pri výnosoch 2 598 351 € a nákladoch 2 575 231 € hospodársky výsledok po zdanení – zisk v hodnote 23 120 €. Hospodárska činnosť Správa dosiahla zisk vo výške 101 260 €, prenájmy nebytových priestorov 92 076 €, revíziní technici 3 406 € a tepelné hospodárstvo 13 359 €. Údržba dosiahla stratu – 20 147 €.

Stav spravovaných bytov sa medziročne zvýšil o dvadsaťosem spravovaných jednotiek. Stav pracovníkov sa oproti roku 2012 zvýšil o štyri osoby. Jedná sa o novoprijatých pracovníkov na úseku dozorovania výťahov.

Porovnanie skutočnosti za rok 2013 s predpokladaným vývojom na rok 2013 je zobrazené v nasledovnej tabuľke:

	Ukazovateľ	M.j.	Skutočnosť 2013	Predpoklad 2013
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 598 350	2 657 790
2.	Náklady celkom	Celé €	2 575 230	2 653 228
3.	Hospodársky výsledok	Celé €	23 120	4 562

OSBD prekročilo očakávaný zisk o 18 558 €. Lepšie výsledky oproti predpokladu boli dosiahnuté u hospodárskej činnosti Správa o 27 947 € zásluhou zvýšenia tržieb z predaja služieb a výnosových úrokov z vkladov na účtoch, u výroby tepla o 8 779 €, u hospodárskej správy o 3 346 € a predstavenstva o 2 460 €. Na predpokladanej úrovni boli hospodárske výsledky u MTZ (zhoršenie o 629 €), prenájmov nebytových priestorov (zlepšenie o 840 €) a revíznych technikov (zhoršenie o 104 €). Výraznejšie zhoršenie oproti predpokladu vzniklo iba u údržby, a to o 24 081 €.

Zhodnotenie jednotlivých hospodárskych činností v roku 2013 je predmetom ďalšej časti tejto správy.

Prehľad zamestnanosti v roku 2013:
(priemerný prepočítaný stav)

2013	THP	R - výr.	R - nevyr.
Stredisko správa	37		10
Stredisko údržba	5	36	0
Stredisko výroba tepla a TUV	1	3	0
SPOLU OSBD	43	39	10

V roku 2013 bolo zamestnaných 92 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Oproti stavu k 31.12.2012 sa počet zamestnancov zvýšil o 4, a to z dôvodu prijatia 4 pracovníkov na dozorovanie výťahov.

A. VÝVOJ ČINNOSTI

I. BYTOVÁ POLITIKA

V roku 2013 prišli do správy OSBD tri bytové domy: k 01.01.2013 6 bytový dom na Záhradnej č. 147 v Ladcoch, k 01.07.2013 24 bytový dom na sídlisku CI č. 26 v Dubnici nad

Váhom a k 01.11.2013 4 bytový dom na ulici kpt. Nálepku č. 172 v Ilave. Zo správy OSBD odišiel v roku 2013 jeden bytový dom, k 31.05.2013 6 bytový dom Košeca č. 318. Obytný dom č. 308 v Považskom Podhradí sa od 1.1.2013 administratívne rozdelil na dva domy - Považské Podhradie č. 307 a Považské Podhradie č. 308. U družstevných bytov v domoch v inej správe sa po odkúpení do osobného vlastníctva znížil počet o 3 byty. K 31.12.2013 družstvo spravovalo 13 272 bytov.

Z celkového počtu spravovaných bytov je 1 940 družstevných bytov a 11 332 bytov vo vlastníctve občanov a miest, čo je 88,38 %-ný podiel na celkovom počte spravovaných bytov.

	Rok 2013	Lokalita Pov.Bystrica	Lokalita Dubnica n/V	Celkom
1.	Spravované byty - družstevné	1 242	698	1 940
2.	Spravované byty v osob. vlastníctve	4 571	6 761	11 332
3.	Všetky spravované byty	5 813	7 459	13 272
4.	Spravované B,G,NP -družstevné	1 277	704	1 981
5.	Spravované B,G,NP - v osob.vlastníctve	4 663	6 845	11 508
6.	Všetky spravované B,G,NP	5 940	7 549	13 489
7.	Družstevné byty v inej správe	13	0	13
8.	Spravované domy	163	181	344
9.	Spravované domy družst.vlastníctvo nad 50%	16	3	19
10.	Počet členov bývajúcich	4 347	3 833	8 180
11.	Počet členov mimo správy OSBD	126	39	165

*¹) B – byt, G – garáž, NP – nebytový priestor

Družstvo v priebehu roka 2013 predložilo na Katastrálny úrad v Považskej Bystrici, Ilave a v Púchove 169 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov za účelom ich registrácie.

Celkom OSBD k 31.12.2013 uzatvorilo už 8 205 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva.

II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA

1. Rozbor nákladov a výnosov HČ Správa za roky 2013 a 2012

ŠTRUKTÚRA NÁKLADOV (v celých €)	Skutočnosť 2013	Skutočnosť 2012
- materiálové náklady a energia	26 645	23 020
- opravy a udržiavanie	9 105	2 286
- mzdové náklady	510 224	486 625
- odvody do poisťných fondov	182 741	170 957
- zákonné sociálne náklady	26 291	24 267
- odstupné a odchodné	6 959	11 746

- poštovné, telefóny, cestovné	15 227	14 903
- software, služby Kodas +JKC	6 206	5 001
- právne služby, audit	8 483	11 561
- súdne poplatky a kolky	11 169	11 040
- overovanie podpisov	3 202	3 834
- dane (z nehnuteľ., cestná)	2 767	2 752
- odpisy	50 616	44 328
- finančné náklady (popl.banke, poistné)	3 117	2 499
- ostatné	16 085	37 607
SPOLU	878 839	852 426

ŠTRUKTÚRA VÝNOSOV (v celých €)	Skutočnosť 2013	Skutočnosť 2012
- príspevok na správu	860 390	799 634
- úroky	54 203	39 174
- poplatky (súdne, manipul.,PČP)	25 589	23 902
- úhrada nákladov na transformáciu	17 817	19 195
- správa nebytových priestorov	9 120	9 369
- poplatky, úroky z omeškania	2 551	1 002
- ostatné	8 268	46 573
SPOLU	977 938	938 849

Z predloženého rozboru vyplýva, že v roku 2013 dosiahli náklady hospodárskej činnosti Správa plné krytie výnosmi HČ Správa, a to na 111,28%, z toho príspevkom na správu na 97,90%. Túto skutočnosť možno považovať za pokračovanie priaznivého trendu postupného zvyšovania pokrytia nákladov na správu príspevkom na správu. Oproti predchádzajúcemu roku stúpol podiel na krytí nákladov touto položkou o 4,09%. Na druhom mieste podielom 6,17% sú výnosové úroky, ktoré medzioročne vzrástli o 1,57%. Poplatky pokrývajú náklady zo správy podielom 2,91%, čo znamená medzioročný nárast 0,11%. Podiel ostatných výnosových položiek na krytí nákladov na správu je nepatrný.

2. Základné imanie, fondy, úvery

Družstvo vykazuje k 31.12.2013 nasledovné zostatky na jednotlivých fondoch. Pre porovnanie uvádzame zostatky fondov aj k 31.12.2012. Údaje sú uvedené v celých €.

FOND	Stav k 31.12.2013	Stav k 31.12.2012
Základné imanie	132 776	132 776
Fond družstevnej výstavby	14 026 881	15 122 195
Fond základných členských vkladov	116 959	119 515
Nedeliteľný fond	206 374	206 374
Sociálny fond	17 224	13 520
Fond na ciachovanie vodomerov	84 268	128 727
Fond PÚaO (spoločný, vchodový, bytový)	7 135 867	6 293 669
Fond PÚaO spoločný - účtovný	5 045 136	4 293 458

Fond PÚaO spoločný - reálny	5 190 692	4 401 182
Anuita	1 361 972	1 552 285
Bankové úvery na revitalizáciu	5 797 581	4 568 287
Investičný fond	100 909	50 909
Fond mimor. osobnej zainteresovanosti	13 278	13 278
Rezervný fond	650 286	384 524

- a) Zníženie fondu družstevnej výstavby v priebehu roka je dôsledkom odpredaja bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
- b) Mierne zníženie fondu základných členských vkladov odráža mieru zníženia členskej základne.
- c) Na nedeliteľnom fonde nebol v roku 2013 zaznamenaný účtovný pohyb.
- d) Fond ciachovania medziročne poklesol o 44 459 € z dôvodu výmeny väčšieho množstva vodomeroch.
- e) V roku 2013 bola tvorba spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 4 387 207 € a čerpanie fondu bolo vo výške 3 597 697 €. U vchodových fondov bola v roku 2013 tvorba 287 840 € a čerpanie 233 938 €, a u fondov bytov predstavovala tvorba 250 026 € a čerpanie 285 448 €. Celkovo môžeme konštatovať, že tvorba FPÚaO bola v roku 2013 vyššia o 807 990 € ako čerpanie.
- f) Dlhodobý úver na družstevnú výstavbu – anuita – sa medziročne znížil o 190 313 €.
- g) podstatný nárast čo do objemu aj do počtu zaznamenali oproti roku 2011 úvery na revitalizáciu, ktoré medziročne vzrástli o 1 229 294 €.
- h/ Fondy investičný, osobnej zainteresovanosti a rezervný sú tvorené zo zisku na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov.

3. Investičná činnosť

V roku 2013 OSBD v Považskej Bystrici investovalo celkom 75 510 €, v tom do nákupu a obnovy dlhodobého nehmotného majetku (softvér) čiastku 4 407 € a dlhodobého hmotného majetku sumu 71 103 €.

Nákup a obnova dlhodobého hmotného majetku v celkovej čiastke 71 103 € zahŕňa nákup úžitkových motorových vozidiel Peugeot Bipper v cene 8 477 € ako náhrady za vozidlo Seat Inca na stredisku Údržba v Dubnici nad Váhom a Ford Transit v cene 17 670 € ako náhrada vozidla Peugeot Boxer pre zariadenie na čistenie odpadových potrubí a kanalizácií.

Z dlhodobého hmotného majetku sa ďalej zakúpili switche v cene 14 800 € pre zvýšenie priechodnosti počítačovej siete a diskové pole za 8 316 € na zlepšenie výkonu hlavného servera. V priebehu roku 2013 bol zakúpený drobný investičný majetok v celkovej hodnote 21 840 €. Uvedený DIM pozostával z rôzneho náradia pre údržbu, počítačovej a kancelárskej techniky a kancelárskeho nábytku určeného na výmenu za opotrebovaný nábytok.

V oblasti nákupu a obnovy dlhodobého nehmotného majetku bolo preinvestovaných 4 407 €, ktoré zahŕňali rozšírenie funkčnosti programu KIS od spoločnosti KODAS, s.r.o.

4. Stav pohľadávok

Negatívny dopad na celkovú ekonomickú situáciu má stav pohľadávok. Ich celková výška na nájomnom a službách spojených s nájmom bytu vykazuje k 31.12.2013 stav 619 071 €, čo je priemerný nedoplatok na 1 byt 46,64 €.

R o z b o r

podaných návrhov na Okresný súd v Považskej Bystrici a Trenčíne a návrhov na dražby právnym oddelením OSBD Považská Bystrica

od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

Spolu podaných návrhov	81
z toho:	
platobných rozkazov z predpisu	19
z faktúr + iné	62
Celková suma podaných návrhov	22 234 €
Ukončených sporov k 31.12.203	80
Neukončených sporov	1
Počet zaslaných pokusov o zmier	511
V hodnote	250 260 €
Počet podaných exekúcií na mzdu, majetok, dôchodok	18
V hodnote	4 058 €
Počet návrhov na výpoveď z nájmu do P-OSBD	66
V hodnote	60 757 €
Počet návrhov na vypratanie z bytu podaných na OS	7
V hodnote	6 655 €
List neplatičom - zriadené záložné právo (pred dražbou)	80
V hodnote	117 460 €

Počet realizovaných dražieb bytu vlastníka	6
V hodnote	16 490 €
Vymožená suma CELKOM	531 707 €

III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ ÚDRŽBA

Životnosť bytových domov je závislá na životnosti jednotlivých konštrukčných častí bytového domu, čo znamená, že životnosť bytového domu ako celku, má nezanedbateľný vplyv aj na životnosť jednotlivých zabudovaných materiálov, stavebných konštrukcií a technických zariadení. Uskutočňovaním údržby, opráv a obnovy spoločných častí a zariadení domu ako celku je náplňou všetkých zainteresovaných pracovníkov údržby OSBD. Údržba bytového fondu, ako súhrn čiastkových prác, ktorými sa odstraňujú nedostatky na stavbe a zariadeniach, ktorých príčinou bolo mnohokrát i násilné poškodenie alebo hrubé zaobchádzanie pri každodennom používaní, je založené na stanovení rozpočtu nákladov, kde mnohokrát materiálové náklady prevyšujú výkonovú (mzdovú) časť.

Údržba v roku 2013 pocítila vo svojej činnosti pokračovanie modernizácie bytových domov, kde vo väčšine prípadov dochádzalo k výmene schodiskových a pivničných okien, vstupných dverí, zatepšovaniu strešného plášťa, výmene podlahových krytín. Táto činnosť a mnohokrát i dohoda vlastníkov bytov s dodávateľom objednaných prác na prekrytie investície formou splátkového kalendára na obdobie viac ako 12 mesiacov mala za následok v mnohých prípadoch zníženie financií na FPÚaO domu na minimálnu výšku, ktorá pokrýva len bežné náklady v bytovom dome a tým sa stráca priestor na iné investície. Táto skutočnosť sa prejavovala po celý rok 2013 v poklese zákaziek pre údržbu OSBD.

V oblasti izolačných prác sme v roku 2013 zaznamenali pokles zákaziek, keď vlastníci budov zväčša generálne opravy realizovali za pomoci dodávateľských firiem, riešili rekonštrukciu striech v rámci zmeny typu / šikmé za rovné strechy/, v mnohých prípadoch bolo izolovanie striech vykonávané v rámci komplexného zatepšovania. OSBD odstraňovalo len lokálne poruchy a to zväčša nad bytmi v 12 budovách v Dubnici nad Váhom v období nepriaznivých poveternostných podmienok, kedy dochádzalo k ohrozeniu majetku a zdravia. V Považskej Bystrici sa realizovala celková izolácia, resp. čiastočné opravy striech na sídlisku Rozkvet 2007, 2059, 2078, SNP 1446, 1519 a v Beluši na Ľ. Štúra 16.

V oblasti elektriny a plynu bolo hlavnou činnosťou odstraňovanie porúch zistených pri vykonaných revíziách. V roku 2013 boli zrealizované porevízne opravy plynu v 126 budovách v správe OSBD a v 9 SVB, porevízne opravy elektriny v 80 budovách, porevízne opravy bleskozvodov v 15 budovách v správe OSBD. Súčasne sme zabezpečovali opravy elektro u jednotlivých fyzických osôb, tiež sme vykonali montáže schodiskových resp. vchodových osvetlení na 10 budovách.

V oblasti vodoinštalčných a kúrenárskych prác okrem iných činností (výmena odpadových potrubí, sanity, ...) bola prioritou výmena vodomeroch na TÚV a SV. Celkovo bolo v roku 2013 v našom bytovom fonde vymenených 8 755 ks vodomeroch, z toho 4 870 ks v Považskej Bystrici a 3 885 ks v Dubnici nad Váhom. Pokračovalo sa v inštalácii termoregulačných ventilov TÚV v zmysle zákona 476/2008 Z.z., a to v 4 budovách.

Významnou činnosťou údržby aj napriek určitému medziročnému poklesu v Dubnici nad Váhom sú práce pri čistení odpadových potrubí a kanalizácií. Zrealizovali sa zákazky, nielen v budovách patriacich pod správu OSBD, ale aj pre iné organizácie, napr. stredisko Dubnica nad Váhom pre OVBD Považská Bystrica, SVB 55 Dca, Centrum sociálnych služieb Slavnica, stredisko Považská Bystrica napr. pre Domov seniorov, COOP Jednota, NsP, LUIKA, Cementáreň Ladce, Hanil Auto, OÚ Ladce, Papradno, ZŠ Horná Mariková, III ZŠ Považská Bystrica. Taktiež sa prečistili kanalizácie u jednotlivých fyzických osôb.

Pokračovalo sa na kontrole hydrantov a tlakovaní protipožiarnych hadíc. Kontrola bola zrealizovaná v počte 305 prípadov.

V oblasti výťahov – hlavnou činnosťou boli práce zazmluvnené v paušáli. Okrem nich boli realizované výmeny 7 ks adaptérov, 1 ks obmedzovačov rýchlosti, 35 ks výmena axiálnych ložísk, 2 ks výmena trakčného kolesa vrátane lán, výmeny strojov po generálnej oprave -2 ks výťahov, výmena lán na 28 výťahoch, prebehlo 62 úradných skúšok výťahov, 10 odborných skúšok, a taktiež prebiehala príprava výťahov pre úradné skúšky, ktoré budú prebiehať začiatkom roku 2014.

Súhrn všetkých prác a činností priniesol pre stredisko Údržba za rok 2013 výnosy v celkovej výške 939 757 €, ktoré však nepostačovali na pokrytie vynaložených nákladov vo výške 959 904 €, čo znamená stratu -20 147 €.

IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ VÝROBA TEPLA

Úlohou strediska výroby tepla v roku 2013 bola starostlivosť o dva väčšie samostatné zdroje tepla vo vlastníctve Okresného stavebného bytového družstva. V okrese Púchov je to plynová bloková kotolňa Beluša - bytovky a v okrese Ilava plynová bloková kotolňa Ladce - Záhradná ulica. Okrem týchto väčších zdrojov sú v starostlivosti strediska tri plynové lokálne domové kotolne v Považskej Bystrici, Košeci a Novej Dubnici, jedna uhlová domová kotolňa v Udiči a výmenníková stanica tepla v bytovom dome Nová Dubnica 67. Činnosť strediska zabezpečujú štyria pracovníci, traja kuriéri – údržbári a vedúci strediska, zároveň vykonávajúci funkciu majstra.

Plán výroby tepla, t.j. plánovaná ročná dodávka tepla zmluvným odberateľom na základe objednaného množstva tepla, ktoré vyhláška URSO určuje ako spotrebu tepla v roku $t-2$, to znamená pre rok $t - 2013$ je to spotreba tepla všetkých odberateľov na jednotlivých tepelných okruhoch v roku 2011. Pre väčší zdroj, plynovú kotolňu Beluša – bytovky bol plán výroby na rok 2013 v objeme 12 489 GJ, skutočne dodané teplo odberateľom bolo v množstve 12 396 GJ, čo predstavuje plnenie plánu na 99,26 %. Menším zdrojom je plynová kotolňa Ladce – Záhradná ulica, ktorej plánom bolo dodať odberateľom v roku 2013 objem 8 956 GJ, skutočnosť bola 9 212 GJ, čo znamená splnenie plánu na 102,86 %. Pre celé stredisko to predstavuje pre rok 2013 plnenie plánu výroby a predaja tepla na 100,76 %.

Uvedené hodnoty ukazujú, že plán výroby a predaja tepla na rok 2013 bol splnený na 100 %. Táto skutočnosť vyplýva aj z porovnania priemerných denných teplôt vykurovacích dní rokov 2011 a 2013, ktoré sú v podstate rovnaké. V dennostupňoch to predstavuje nárast o 91 dennostupňov z 3 192 v roku 2011, na 3 283 dennostupňov v roku 2013 pre kotolňu v Beluši, a nárast o 72 dennostupňov z 3 108 v roku 2011 na 3 180 dennostupňov v roku 2013 pre kotolňu Ladce.

Stredisko výroby tepla dosiahlo v roku 2013 kladný hospodársky výsledok, v podstate plánovaný zisk. Úplnému naplneniu plánovaného zisku zabránila nutná neplánovaná výmena časti zariadenia na výrobu teplej úžitkovej vody v kotolni Ladce, ktorá navýšila plánované náklady na opravy zahrnuté vo fixnej zložke ceny tepla.

Predpokladáme, že v roku 2014 dosiahne stredisko hospodársky výsledok minimálne podobný výsledku roku 2013.

V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Na hospodárskej činnosti Prenájom nebytových a spoločných priestorov sú evidované náklady a výnosy v súvislosti s prenájomom nebytových a spoločných priestorov. Družstvo malo k 31.12.2013 uzatvorených 378 zmlúv o prenájme. Pri tomto počte zmlúv dosiahlo OSBD zisk vo výške 92 076 €, pri celkových nákladoch 18 458 € a celkových výnosoch 110 534 €.

B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Po 31. decembri 2013 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností týkajúcich sa roku 2013.

C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2014

Predpokladaný hospodársky vývoj vychádza z plánu hospodárskych ukazovateľov OSBD pre rok 2014. Pokiaľ nenastanú v priebehu roka zásadné zmeny subjektívnych a objektívnych podmienok, predpokladáme v roku 2014 dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku – zisku – vo výške 6 273 €.

Pre rok 2014 bol predstavenstvom OSBD schválený plán investícií, ktorý smeruje ako do rozvoja činností družstva, tak aj do obnovy fyzicky zastaraného majetku a tiež do oblasti starostlivosti o existujúci majetok. Jedná sa o nasledovné investície:

1. Vybudovanie parkoviska v areáli OSBD – spojenie investície za rok 2013 a 2014 v celkovej hodnote 82 101,57 € (z roku 2013 prechádza 60 000 €).
2. Rekonštrukcia (zateplenie) vonkajšej fasády strediska Dubnica nad Váhom v čiastke 25 000 €, pričom z roku 2013 prechádza 20 000 €.
3. Nákup úžitkového automobilu (leasing) pre stredisko Dubnica nad Váhom (údržba) – výmena opotrebovaného vozidla Seat Inca, rok výroby 2000, v cene 11 000 €.

4. Nákup osobného automobilu (leasing) pre stredisko Dubnica nad Váhom, výmena opotrebovaného vozidla Seat, rok výroby 2001, v cene 17 000 €.
5. Nákup osobného automobilu (leasing) pre stredisko 800 - Výroba tepla, výmena opotrebovaného vozidla Fiat Punto, rok výroby 2000, v cene 10 000 €.
6. Nákup úžitkového vozidla (leasing) pre stredisko Považská Bystrica (výťahy) - výmena opotrebovaného vozidla Opel Meriva, rok výroby 2003, v cene 12 000 €.

Celkový objem investícií pre rok 2014: 157 101,57 €

Po zohľadnení akontácií na leasing: 132 101,57 €

Ďalšie plánované nákupy, ktoré nie sú investíciami:

- dokončenie výmeny starých počítačov za nové: 7 ks v cene 4 550 €
 - výmena starého multifunkčného zariadenia za nové: 1 ks v cene 1 400 €
 - obnova opotrebovaného kancelárskeho zariadenia: v celkovej sume 5 000 €
- Spolu: 10 950 €

1. Predpoklad hlavných hospodárskych ukazovateľov za celé OSBD:

	UKAZOVATEĽ	MERNÁ JEDN.	PREDPOKLAD 2014
1.	Výnosy	celé €	2 722 889
2.	Náklady	celé €	2 716 616
3.	Hospodársky výsledok	celé €	6 273
4.	Podiel nákladov na výkonoch	%	99,77
6.	Mzdové náklady	celé €	1 189 677

2. Predpoklad vývoja hospodárskych ukazovateľov jednotlivých hospodárskych činností:

		Správa	Údržba	MTZ	NP - zmluvy
1.	Výnosy	1 015 823,00	1 011 838,00	8 856,00	115 874,00
2.	Náklady	942 893,00	1 027 529,00	55 658,00	21 276,00
3.	Hospodársky výsledok	72 930,00	-15 691,00	-46 802,00	94 598,00

		Revizny techn.	Výroba tepla	Hosp.správa	Predst.+KK	SPOLU
1.	Výnosy	52 698,00	489 253,00	28 547,00	0,00	2 722 889,00
2.	Náklady	48 653,00	475 245,00	118 593,00	26 769,00	2 716 616,00
3.	Hospodársky výsledok	4 045,00	14 008,00	-90 046,00	-26 769,00	6 273,00

D. PODIEL NA AKCIÁCH

Družstvo má účasť s menšinovým vplyvom v akciovej spoločnosti Dca THERM a.s. Dubnica nad Váhom. Podiel na základnom imaní spoločnosti je 11,07 %. K 31.12.2013 OSBD vlastnilo 1267 akcií v nominálnej hodnote 43 078 €.

E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo pri OSBD Považská Bystrica predkladá Zhromaždeniu delegátov návrh na rozdelenie zisku za rok 2013 vo výške 23 120,17 € v plnej výške do fondu investícií.