



NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre v oddieli. Dr., vo vložke 115/N

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

www.nzbd.sk nzbd@nzbd.sk

Výročná správa za rok 2013

Obsah:	Strana
A. Členská základňa a orgány družstva – interná štatistika subjektu	2
B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia.....	4
C. Organizačné a riadiace akty – zavedenie interných smerníc a organizačno-riadiacich aktov.....	4
D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika.....	7
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu.....	9
F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát.....	14
G. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele.....	24
H. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV.....	39
I. Stanovisko a výrok audítora.....	40
J. Odpočet realizácia Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2013.....	41
Zmena organizačnej štruktúry a organizačného poriadku	
Realizácia bytovej družstevnej výstavby a Plánovanie výstavby	
domova dôchodcov pre členskú základňu	
Digitalizácia pomerových meračov	
K. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2013.....	46

A. Členská základňa a orgány družstva – interná štatistika subjektu

Obchodné meno:	Novozámocké bytové družstvo, družstvo
Právna forma:	družstvo
Sídlo:	Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky
Dátum vzniku:	12.6.1995
IČO:	34122711
IČ DPH:	SK 2021032343
Družstvo je zapísané:	v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, v oddieli Dr., vo vložke číslo 115/N

Štatutárne orgány spoločnosti:**Predstavenstvo:**

Predseda predstavenstva:	Eva Ottingerová
Podpredseda predstavenstva:	Zoltán Takács
Členovia predstavenstva:	Viera Palacková Ing. Juraj Pečimút Zoltán Šuba Mária Šurániová Ing. Jozef Štepanay

Kontrolná komisia:

Predseda kontrolnej komisie:	Ing. Zoltán Tóth
Členovia kontrolnej komisie:	PaedDr. Vojtech Gátasi Alžbeta Gulišová

Členská základňa, jej veľkosť je priamo závislá od rozsahu výkonu správy bytového fondu. K 31.12.2013 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 7240 členov. To znamená, že 6334 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 218811 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2013 v priemere 34,55 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 3021,- €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 672,- €.

V rámci roka bolo prevedených v členskej základni niekoľko zmien a to:

- 1) Prevody členských práv z titulu prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov fondu, ktoré boli vykonané v priebehu roku 2013 o počte 66
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 162 prípadoch. – jedná sa o bytové domy E.Štúra 2-4-6, Nové Zámky 69 bj., M.R.Štefánika 81, Nové Zámky 44 bj., Gogoľova 7-9-11 Nové Zámky 45 bj., Družstevná 12, Tvrdošovce 4 bj.
- 3) Nadobudnutie dedičstva na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve. V roku 2013 bolo realizovaných na základe tohto titulu 106 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2013 boli registrované 1.

Tabuľka: Stav členskej základne za roky 2012 a 2013, a jej podiel na majetku družstva:

Názov položky	2012	2013
Počet vlastníkov-členov	6440	6334
Počet členov nájomcov	783	722
Počet vlastníkov -nečlenov	179	184
Spolu členovia družstva	7402	7240
Počet členov - nebývajúcich	179	188
Spolu	7 581	7428

Analýza súčasného stavu bytov a nebytových priestorov :

Najväčším problémom v oblasti členskej základne zostáva naďalej jej presná a aktuálna evidencia, ktorá nie je úplne v súlade so stavom vlastníctva k bytovým a nebytovým priestorom evidovaným na katastrálnom registri. Je to z dôvodu, že po prevode vlastníckych práv k bytu a nebytovému priestoru sa nový vlastník neprihlási na zaregistrovanie prevodu vlastníckych práv a k podpisu zmluvy o výkone správy.

Popis a postup opatrení:

Prísnejšie sledovanie zmien prevedených v katastrálnom registri, z titulu zmeny vlastníctva k bytovému domu, nie je možné z dôvodu náročnosti a nedostatku ľudských zdrojov. Z toho dôvodu bola v roku 2013 prijatá interná smernica týkajúca sa prevodov vlastníctva bytového a nebytového fondu, ktorá upravuje postupy vo vedení agendy pri zmenách vlastníkov a nájomcov bytov. Vypracovaná smernica má tieto základné princípy, ktoré boli v roku 2013 aplikované do procesov výkony správy:

Zásady vedenia agendy vlastníkov a nájomcov bytov:

O každom bytovom dome a bytoch je vedená evidencia v integrovanej databáze informačného systému družstva. Aktualizáciu evidencie vlastníkov a nájomcov na základe platnej legislatívy vykonávajú poverení zamestnanci družstva v rámci náplne práce. Postupy pri jednotlivých riadených zmenách sú popísané v jednotlivých procesoch v tejto smernici, a sú záväzné pre každého zamestnanca družstva. Porušenie tejto smernice sa považuje za porušenie pracovnej disciplíny. Všetky údaje uvedené v databáze sú tajné a nemožno ich šíriť, a nakladanie s nimi je možné len v zmysle platnej legislatívy na ochranu informácií.

Spôsob vedenia dokladovej evidencie:

Na každý bytový priestor v bytovom dome je vedená zložka prvotných dokladov, ktorá sa skladá z kópií overených dokladov, ktoré dokladujú zmeny vo vlastníctve a v nájomných vzťahoch k bytu, zmeny potrebné k vypracovaniu predpisu mesačných záloh, k vyúčtovaniu ročných nákladov, zmeny vykonávané na základe legislatívy a právne úkony súvisiace s výkonom správy. Všetky založené fotokópie originálov zložke sú overované jednotlivými pracovníkmi družstva, pokiaľ si legislatíva nevyžaduje ich úradné overenie. Zložky na byt sú vedené na variabilný symbol priradený k bytovému priestoru bytového domu. Všetky zložky sa skenujú a v elektronickej podobe ukladajú na serveri družstva podľa variabilných symbolov v adresároch jednotlivých bytových domov. V prípade pasportizácie bytových domov sa doklady o pasportizácii ukladajú do osobitnej zložky bytového domu a taktiež v elektronickej podobe na serveri družstva v adresároch jednotlivých bytových domov.

Základné postupy pri prevode vlastníctva k bytu a nebytovým priestorom zavedených v roku 2013:

Pri prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva inej osoby, je pre zamestnanca NZBD záväzný nasledovný postup:

1. Súčasný vlastník bytu a nebytového priestoru spolu s budúcim vlastníkom si zabezpečia na tlačive NZBD odpočet pomerových meračov tepla, vody a teplej úžitkovej vody, a svojim podpisom vykonané odpočty potvrdia.
2. Na základe predložených odpočtov pomerových meračov zamestnanec NZBD zadá stavy odpočtov do informačného systému a vytvorí mimoriadny predpis, ktorý vykoná predbežné porovnanie v informačnom systéme výšku doterajších zálohových predpisov mesačných platieb so skutočnou spotrebou, vyjadrenou finančne. Zamestnanec NZBD na základe tohto postupu vyčíslí súčasnému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru stav jeho konta.
3. Súčasný majiteľ v prípade, že na základe mimoriadneho predpisu mu vznikne nedoplatok na konte, je povinný ho uhradiť do pokladne NZBD vrátane vyčíslených sankcií, ktoré vznikli prípadným omeškaním zálohových mesačných platieb. V prípade preplatku na osobnom konte súčasného majiteľa v čase prevodu bytu sa vzniknutý preplatok nevracia

- a vracia sa až po vykonaní riadneho ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu.
4. Zamestnanec NZBD vyžiada a svojim podpisom overí fotokópie dokladov potrebných k prevodu vlastníckych práv k bytu a nebytovému priestoru, a to: kúpna zmluva medzi kupujúcim a predávajúcim, fotokópia občianskych preukazov kupujúceho a predávajúceho, návrh na povolenie vkladu na správu katastra (nepotvrdená katastrom) v ktorom bude NZBD uvedený ako vedľajší účastník konania.
 5. Zamestnanec NZBD na základe kúpnej zmluvy zabezpečí vystavenie a podpísanie, resp. prístupenie k zmluve o výkone správy zo strany nového vlastníka, vypracovanie nového predpisu mesačných záloh so splatnosťou ďalšieho nasledujúceho obdobia, a doplní na základe údajov od nového vlastníka dáta o nových bývajúcich - počtu osôb v bytovom priestore.
 6. Zamestnanec NZBD vystaví účtovný doklad na výšku poplatku spojeného s prevodom bytu a nebytového priestoru, ktorého úhrada je podmienkou vydania potvrdenia k prevodu bytu pre správu katastra.
 7. Po splnení predchádzajúcich podmienok zamestnanec NZBD vydá potvrdenie pre správu katastra o plnení záväzkov vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru.
 8. V prípade, že nedôjde k povoleniu vkladu v správe katastra týkajúceho sa prevodu bytov, na základe nového kupujúceho a na základe podpísanej zmluvy o odstúpení od pôvodnej kúpnej zmluvy medzi kupujúcim a predávajúcim, vykoná zamestnanec NZBD spätný prevod vlastníctva a vykoná všetky ostatné úkony s tým spojené.

B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia

Analýza stavu v roku 2013: Hlavný predmet činnosti družstva, výkon správy bytového fondu a poskytovanie služieb spojených s užívaním bytového fondu patrí medzi stabilné podnikateľské aktivity. Z hľadiska tejto činnosti evidujeme niekoľko rizík, ktoré vplyvajú priamo na poskytované služby v tejto oblasti. Najväčším rizikom sa javí správa pohľadávok vlastníkov a nájomcov z hľadiska platenia mesačných zálohových predpisov, ako aj výsledného vyúčtovania ročných nákladov. Túto oblasť priamo ovplyvňuje miera nezamestnanosti v regióne, kúpyschopnosť obyvateľstva, ako aj miera inflácie a ekonomický rast regiónu.

Návrh opatrení: Z hľadiska vyššie uvedeného rizika je potrebné zaviesť automatizované procesy v informačnom systéme, ktoré napomôžu prísnejšie sledovanie omeškania platieb, ako aj jednotlivých právnych úkonov a sledovania zmien pri vymáhaní pohľadávok. V tejto oblasti družstvo navrhlo koncepciu procesov, ktoré by mali byť zapracované do informačného systému, ktorý družstvo využíva pri výkone správy bytového fondu.

C. Organizačné a riadiace akty – zavedenie interných smerníc a riadiacich aktov

V roku 2013 bolo uvedených do platnosti niekoľko smerníc, rozhodnutí a príkazných listov, ktoré mali bezprostredný vplyv na chod družstva. V oblasti smerníc boli zavedené nasledovné smernice:

- Smernica č.6/2013 O postupoch pri zmenách vlastníkov a nájomcov bytov. Smernica upravuje metodiku a postupy pri realizácii zmien vlastníctva a nájomných vzťahov. Smernica upravuje niekoľko oblastí procesných zmien databázy informačného systému využívaného pri výkone správy. V smernici sú popísané procesy zmien a to:
 1. Zmena vlastníka bytu kúpou, zámenou, alebo darovacou zmluvou
 2. Vysporiadanie BSM – prístupenie nového vlastníka
 3. Zmena vlastníka bytu na základe dedičského konania
 4. Zmena vlastníka na základe dražby
 5. Zmena vlastníka na základe exekučného konania

6. Ukončenie nájomného vzťahu vylúčením člena, alebo vypratáním bytu.
7. Prevod členských práv a povinností – nájomca
8. Zmena nájomcu na základe dedičského konania
9. Zmena nájomcu s právom na prevod bytu do osobného vlastníctva
10. Zmena podnájomcu – ekonomický nájom
11. Prevod bytu do osobného vlastníctva
12. Vzájomná výmena nájomných bytov
13. Zmena nájomcu majetkovým vysporiadaním pri rozvoде
14. Zmena počtu osôb
15. Zmena predpisu mesačných zálohových platieb
16. Výmena pomerových meračov v byte
17. Pasportizácia bytu – bytového domu

- Smernica č.7/2013 O profesionálnom domovníkovi, ktorá bola schválená predstavenstvom zo dňa 25.04.2013. Táto smernica upravuje styk vlastníkov bytového domu so správcom v prípade, že vlastníci bytového domu nemajú riadne zvoleného ich zástupcu, v zmysle zákona 182/1993 Z.z. a nikto z vlastníkov bytového domu nie je ochotný vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytového domu, ktorého úlohou je zabezpečovať styk vlastníkov so správcom bytového domu. V takomto prípade, na základe schválenia vlastníkmi bytového domu nadpolovičnou väčšinou, styk na základe tejto smernice, bude medzi vlastníkmi a správcom zabezpečovať profesionálny domovník, ktorý je menovaný správcom. V rámci styku vlastníkov a správcom bytového domu sú tieto úrovne:
 - Schôdza vlastníkov bytového domu na rozhodovanie ktorej sa sťahuje zákon č. 182/1993 Z.z.
 - Výbor bytového domu (ďalej len VBD) volený vlastníkmi bytového domu, čo do počtu a obsadenia (pokiaľ je zvolený vlastníkmi bytového domu, v prípade nezvolenia je nahradený schôdzou vlastníkov bytového domu)
 - Profesionálny domovník menovaný správcom u ktorého je v pracovno-právnom vzťahu
 Správca, ktorý vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy a príslušných legislatívnych noriem
 - Profesionálny domovník (ďalej len PD) je článok styku medzi vlastníkmi bytového domu a správcom, ktorý zabezpečuje výmenu všetkých informácií a písomností potrebných k výkonu správy bytového domu. Zabezpečuje vedenie agendy bytového domu týkajúcej sa rozhodovania vlastníkov bytového domu o spôsobe užívania bytových a nebytových priestorov tak, aby boli v súlade s platnou legislatívou. Pravidelne na mesačnej báze alebo podľa potreby PD zvoľáva stretnutie výboru bytového domu, pokiaľ je zvolený, kde informuje o úkonoch, ktoré boli v rámci správy vykonané a zbiera požiadavky zo strany vlastníkov a v prípade potreby zvoľávajú spoločne v mene správcu schôdzu vlastníkov bytového domu podľa potreby alebo požiadaviek, minimálne však raz ročne.
- Práva a povinnosti profesionálneho domovníka v rámci styku s vlastníkmi bytového domu
- V prípade potreby vstupovať do všetkých bytových a nebytových priestorov bytového domu v súlade s platnou legislatívou.
 - Zamietnuť čerpanie fondu opráv v prípade, že nie je v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., zmluvou o výkone správy a inými normami, ktoré upravujú výkon správy bytového domu.
 - V prípade vzniku havárie po konzultácii so správcom a VBD vykonať jej odstránenie na náklady fondu opráv, údržby a prevádzky bytového domu alebo na náklad vlastníka bytového a nebytového priestoru pokiaľ ide o individuálne náklady
 - Vykonať všetky kroky po konzultácii so správcom na zamedzenie možného porušenia zákona.
 - Zabezpečiť prostredníctvom správcu objednanie všetkých revízií, všetkých technických zariadení a prvkov bytového domu v zmysle platnej legislatívy – kontrolovať
 - Preberá všetky práva správcu a vlastníkov bytového domu, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. a interných predpisov správcu týkajúcich sa výkonu správy bytového domu.

- Právo na mesačnú odmenu, schválenou vlastníkami bytového domu minimálne vo výške 1,-€, čo je zároveň jeho hrubou mzdou. Vlastníci bytového domu túto odmenu uhrádzajú z fondu opráv, vrátane príslušných nákladov na sociálne a zdravotné zabezpečenie, ktoré vzniká z pracovného pomeru PD u správcu. Dokladom pre úhradu tejto odmeny PD a príslušných nákladov je refakturácia mzdových nákladov zo strany správcu.
 - Zabezpečiť výkon rozhodnutí vlastníkov bytového domu, ktoré sú v súlade s platnou legislatívou.
 - Vykonávať ročnú pasportizáciu bytového domu na základe pokynov správcu.
 - Zabezpečiť realizáciu požiadaviek VBD v rámci nutných a plánovaných opráv do výšky 199,-€.
 - Pri každom čerpaní fondu opráv do 199,- € predložiť VBD a správcovi tri cenové ponuky dodávateľov, vrátane strediska údržby správcu, ktoré sú odsúhlasované VBD na schôdzi vlastníkov bytového domu.
- Preberá všetky práva správcu a vlastníkov bytového domu, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. a interných predpisov správcu týkajúcich sa výkonu správy bytového domu.
- Smernica č.8/2013 O postupe pri realizácii obnovy bytového domu. Smernica upravuje a stanovuje záväzný postup pri realizácii obnovy bytového domu, ktorý má podpísanú zmluvu o výkone správy s NZBD. Cieľom smernice je zosúladienie výkonu správy a realizácie obnovy bytového domu s platnou legislatívou, pri dodržaní práv vlastníkov bytových domov v zmysle platnej legislatívy.
 - Smernica č.9/2013 O prevádzkovaní areálu NZBD a ochrane majetku družstva. Smernica upravuje a stanovuje záväzný postup pri dodržiavaní hlavných zásad, povinností a zákazoch platných pri prevádzkovaní areálu NZBD a ochrane majetku družstva. Zámerom smernice je zabezpečiť ochranu majetku, ochranu osôb pracujúcich a vstupujúcich do areálu, dodržiavanie zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a v zmysle bezpečnostného projektu družstva a zamedziť nekontrolovateľnému pohybu nepovolaných osôb v areáli NZBD na ulici Nábřežná 22, Nové Zámky – sídla družstva, v zmysle vytýčenia v Správe katastra Nové Zámky, vedený na LV NZBD. Ochrana majetku a koordináciu vstupu do areálu zabezpečujú zamestnanci internej informačnej a pohotovostnej služby, ktorá je zriadená v rámci Technického a hospodárskeho referátu, na Úseku riaditeľa v zmysle platnej organizačnej štruktúry. Nadriadenosť a povinnosti sú definované všeobecne v Organizačnom poriadku družstva, v opise pracovných miest a táto smernica dopĺňa ich pracovné povinnosti a pracovné postupy. Osoby vstupujúce do areálu sú povinné riadiť sa platnými normami požiarnej ochrany a ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci.
 - V Rozhodnutí č.11/2013, ktoré na základe Rozhodnutia predstavenstva zo dňa 28.02.2013 O zrušení doteraz platnej organizačnej štruktúry a organizačného poriadku v zmysle Uznesenia č.9/2/2013 zavádza novú organizačnú štruktúru a poriadok platný od 01.04.2013.
 - V Rozhodnutí č.19/2013, ktoré zavádza do platnosti Smernicu č.6/2013 O postupoch pri zmenách vlastníkov a nájomcov bytov.
 - Rozhodnutie č.20/2013, ktorým bola vydaná do platnosti Smernica č.7/2013 O profesionálnom domovníkovi.
 - Rozhodnutie č.21/2013, ktoré vydáva do platnosti Smernicu č.8/2013, O postupe pri realizácii obnovy bytového domu.
 - Rozhodnutie č.22/2013, ktorým bola vydaná Smernica č.9/2013 O prevádzkovaní areálu NZBD a ochrane majetku družstva.
 - Rozhodnutie č.23/2013, ktoré na základe personálnych zmien aktualizovalo obsadenie členov ponukovej a škodovej komisie
 - Príkazný list č.10/2013, ktorý upravuje postupy pri inventarizácii databázy vlastníkov a nájomcov bytov. Inventarizácia súvisí so zápisom zákonného záložného práva v zmysle ustanovenia § 15, Zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení O vlastníctve bytov a nebytových

priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu a užívania bytov a spoločných častí bytového domu.

- Príkazný list č.11/2013, ktorý upravuje postupy pri vystavovaní pracovných listov pri odstraňovaní závad na bytových domoch.

Analýza stavu v roku 2013:

Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2013 došlo v tejto oblasti k niekoľkým pozitívnym zmenám, ale napriek tomu je potrebné tejto oblasti venovať zvýšený dôraz.

Každá interná smernica a norma prináša výsledný efekt len v prípade, že je riadne dodržiavaná zo strany všetkých pracovníkov družstva. V tejto oblasti je potrebná informovanosť pracovníkov a stotožnenie sa s obsahom internej smernice. V tejto oblasti bude potrebné zaviesť cyklické školenia pracovníkov tak, aby boli včas informovaní o zániku, resp. o zavedení jednotlivých interných smerníc. Zároveň bude potrebné zriadiť štatút komisie, ktorá v budúcnosti bude kontrolovať plnenie jednotlivých smerníc. Dodržiavanie jednotlivých smerníc a noriem družstva, je aj predmetom auditorskej správy. V rámci zvýšenia informovanosti medzi riadiacimi pracovníkmi družstva, ako aj na jednotlivých úsekoch, je potrebné zaviesť harmonogram výrobných porád. Úlohou výrobných porád nie je len zvýšiť úroveň informovanosti, ale aj zadávanie a kontrola pracovných úloh pri výkone správy.

D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika

Na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov družstva o schválení návrhu zmeny organizačnej štruktúry na zasadnutí v roku 2012, bola vykonaná analýza organizačnej štruktúry a vypracovaný nový návrh, ktorý bol v roku 2013 predložený predstavenstvu na schválenie. Bol spracovaný nový Organizačný poriadok Novozámockého bytového družstva, ktorý je základný vnútorný predpis bytového družstva a je záväzný pre všetky orgány družstva, organizačné útvary družstva a pre všetkých zamestnancov družstva. Organizačný poriadok bol spracovaný v súlade so Stanovami družstva a vnútroorganizačnými normami družstva. Organizačný poriadok je organizačnou normou, ktorá ustanovuje vnútorné organizačné členenie bytového družstva, rozsah oprávnení a zodpovednosti vedúcich zamestnancov, pôsobnosť a vzájomné vzťahy organizačných útvarov bytového družstva a vzťahy medzi orgánmi družstva. Organizačná štruktúra sa skladá z troch úsekov. Úsek riaditeľa družstva, Ekonomický úsek a Technický úsek. Jednotlivé úseky sa členia nasledovne:

Úsek riaditeľa družstva: Referát sekretariátu a dopravy, Referát členských vzťahov, Referát Technický a hospodársky útvar, Referát reklamácií a kontroly a Referát BOZP a PO .

Ekonomický úsek sa skladá z dvoch oddelení:

- 1.) Oddelenie účtovníctva, ktoré sa skladá z referátov: Referát fakturácie a platobného styku, Referát všeobecnej účtárne, Referát správy pohľadávok.
- 2.) Oddelenie prvého kontaktu, ktoré sa skladá z referátov: Referát nájomných a členských vzťahov, Referát kalkulácií a Referát informačných technológií.

Technický úsek sa skladá:

- 1.) Oddelenie údržby, ktoré sa skladá z referátov: Referát údržby a Referát skladové hospodárstvo.
- 2.) Oddelenie správy budov sa skladá z referátov: Referát správy bytového fondu, Referát správy meracích zariadení a energetiky, Referát zóny prvého kontaktu a Referát revízií bytových zariadení.

Základným princípom novej organizačnej štruktúry je vzájomná zastupiteľnosť na jednotlivých pracovných miestach a jej prispôbenie súčasnej štruktúre predmetu činnosti družstva ako aj samotnému informačnému systému. V rýchlej zóne prišlo k vytvoreniu tzv. univerzálnych priehradok, ktoré dokážu komplexne vybaviť stránky od platieb až po prevod bytu. Ku každému pracovnému miestu bol vytvorený opis pracovného miesta, kde je presne definované nadriadenosť, podriadenosť, opis jednotlivých pracovných činností, ako aj úroveň plnenia či

zodpovednosti. V rámci pracovnoprávneho vzťahu prišlo k základnej zmene a to hlavne v tom, že náplň práce nie je definovaná v pracovnej zmluve, ale ku zmluve je priradený opis pracovného miesta, ku ktorému sa daný zamestnanec priraduje.

Zmena počtu zamestnancov a personálne zmeny vo vedení družstva si vyžiadala mimoriadne náklady vynaložené v zmysle zákona na odstupné, odchodné a vyplatenie zákonných nárokov pri ukončovaní pracovného pomeru. Na základe skúseností v odmeňovaní na úseku údržby, sa vykonávala kontrola dodržiavania smernice o podielovej mzde zamestnancov. Základným princípom tohto druhu odmeňovania je, že zamestnanec je odmeňovaný na základe mesačných výkonov, ktoré sú oceňované v zmysle platných cenníkov poskytovaných služieb v rámci výkonu správy. Podiel zamestnanca je stanovený v percentuálnych bodoch z dosiahnutých mesačných výkonov, čo tvorí celkové náklady na zamestnanca vrátane odvodových povinností zamestnávateľa. Týmto odmeňovaním sa dosahuje, že mzdové náklady sú kryté dosahovanými výnosmi zamestnancov.

K nárastu pracovných miest prišlo z hľadiska realizácie novej služby a to konkrétne servisu výťahov, ktoré NZBD realizuje od mája 2013. Táto skutočnosť si vyžiadala prijatie troch nových zamestnancov, špecializovaných na servis výťahov, aby sa odstránili nedostatky vytknuté Technickou inšpekciou pri vykonávaní servisu zdvíhacích zariadení - výťahov.

Tabuľka č.1: Počet zamestnancov podľa profesií k 31.12.2013

Názov položky	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013-2012
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	48	50	2
Počet zamestnancov dlhodobu PN	4	4	0
Počet zamestnancov THP	33	32	-1
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	10	13	3
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	5	5	0
Celkové mzdové náklady	526564	561279	34715
Mzdové náklady za stredisko Správa družstva	399576	409535	9959
Mzdové náklady za Údržbárske stredisko	119083	143839	24756
Odmeny členom predstavenstva	5937	5937	0
Odmeny členom kontrolnej komisie	1968	1968	0
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	76179	87580	11401
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	1755	1297	-458
Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	1027	8497	7470
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1243	1155	-88
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	440	624	184

Analýza stavu v roku 2013:

Zavádzanie novej organizačnej štruktúry, ako aj rozšírenie činnosti družstva, priniesol niekoľko problémov, ktoré bolo potrebné operatívne riešiť. Išlo hlavne o problémy pri preraďovaní zamestnancov na nové pracovné miesta, s novými opismi, ako aj nahrádzaním pracovných činností, na pracovných miestach prišlo k ukončeniu pracovného pomeru. Základným princípom pri zavádzaní novej organizačnej štruktúry bolo, že pracovníci sa museli prispôbiť novým podmienkam na pridelených pracovných miestach, a pracovné miesta zamestnancom.

Návrh opatrení:

Prioritou po zavedení novej organizačnej štruktúry do praxe a vzájomnej zastupiteľnosti zamestnancov na jednotlivých pracovných pozíciách, je zvýšenie ich kvalifikácie, tak aby jednotliví zamestnanci ovládali viaceré pracovné procesy súvisiace s výkonom správy. Univerzálnosť zamestnancov a ich flexibilita napomôže vybudovať kvalitný ekonomicko – informačný systém, jeden z dôležitých nástrojov pri výkone správy. Bude potrebné jednotlivé

procesy výkonu správy prispôbiť novej organizačnej štruktúre a zaviesť systém ich kontroly. Dôležitou úlohou bude dodržiavanie zásad smernice o Etickom kódexe. Nevyhnutným nástrojom bude obmena zamestnancov, ktorí nebudú schopní sa prispôbiť novým zásadám výkonu správy bytových domov.

E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu

K 31. 12. 2013 NZBD malo vo výkone správy 7 240 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve o počte 6 518
- V nájme vo vlastníctve NZB o počte 722
- Vo vlastníctve NZBD, ktoré sú dané do ekonomického prenájmu 15

Byty vo výkone správy sú zadelené do blokov a nachádzajú sa prevažne v Nových Zámkoch a v okolitých obciach. Byty v správe NZBD sú v jednotlivých obciach umiestnené nasledovne:

Nové Zámky - 6862 bytov zaradených do 182 blokov

Palárikovo - 128 bytov zaradených do 23 blokov

Gbelce - 54 bytov zaradených do 10 blokov

Dvory nad Žitavou – 16 bytov zaradených do 4 blokov

Čechy – 8 bytov zaradených do 2 blokov

Jasová – 20 bytov zaradených do 4 blokov

Jatov – 6 bytov zaradených do 1 bloku

Dubník – 4 byty zaradených do 1 bloku

Zemné – 36 bytov zaradených do 6 blokov

Kolta – 32 bytov zaradených do 6 blokov

Semerovo – 12 bytov zaradených do 1 bloku

Kamenín – 4 byty zaradených do 1 bloku

Komoča – 4 byty zaradených do 1 bloku

Tvrdošovce – 24 bytov zaradených do 6 blokov

Strekov – 8 bytov zaradených do 2 blokov

Sikenička – 6 bytov zaradených do 1 bloku

Rúbaň – 4 byty zaradených do 1 bloku

Andovce – 4 byty zaradených do 1 bloku

Podhájska - 4 byty zaradených do bloku 1

Počas roku 2013 bolo vykonaných 66 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bol vykonaný v 17 prípadoch.

Základným princípom dobre fungujúcich vzťahov medzi správcom a vlastníkmi je nastavenie prehľadnosti tvorby, čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a transparentnosti finančných tokov. Hlavnou úlohou roku 2013, bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníkmi bytového domu. V tejto oblasti bola zavedená transparentnosť finančných tokov. Zaviedli sa presne definované účty, ktoré slúžia výlučne len určitému finančnému toku, ako napríklad účet prevádzky, účet výkonu správy, účet pokladne, mzdový účet atď... . Pri účte bytového domu platí zásada, že zostatok účtu bytového domu a výška pohľadávok spolu tvoria výšku Fondu prevádzky, údržby a opráv. Zavedením týchto zásadných princípov sa zvýšil záujem vlastníkov o kontrolu tvorby a čerpania fondu opráv.

Vedenie družstva pokračovalo v prijatej zásade zúčastňovať sa všetkých schôdzí vlastníkov bytového domu. Priama účasť na schôdzach bytového domu napomáha k prezentácii základných princípov a novinek aplikovaných pri výkone správy.

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2013 zvýšenie transparentnosti a kontroly čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv jednotlivých bytových domov. V tejto oblasti boli prijaté niektoré zásadné opatrenia, ako je aktualizácia a kontrola princípu objednávanie tovarov a služieb a realizovanie zásady výberových konaní.

V roku 2013 bola celková tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 3 586 987,- € pri celkovom čerpaní 1 408 303,- €.

V oblasti investícií bytových domov – obnovy bytových domov, bola aktualizovaná smernica, ktorá upravuje postup pri obnove bytového domu od samotného schválenia obnovy bytového domu až po výber a schválenie jej financovania vlastníkami bytového domu. V roku 2013 bolo do obnovy bytových domov investovaných 3 232 762,21 €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré zľacňuje financovanie obnovy takmer o 30 %. Z hľadiska administrácie je oveľa náročnejšie, ale zavedením smernice o obnove bytového domu sa mnohé procesy zjednodušili. V roku 2013 boli podaných 15 žiadostí na ŠFRB, z ktorých boli schválené 15 v celkovom objeme 2 543 892,97 €. V roku 2013 sa naďalej pokračovalo na základe požiadaviek bytových domov vo výmene zvislých a ležatých rozvodov bytových domov.

V oblasti revízií vyhradených technických zariadení sa družstvu darilo v lehote stanovenej v platnej legislatíve. Revízie boli realizované v celkovom počte 218, z toho u elektrických zariadení 37, u bleskozvodoch 36, plynových zariadení 51 a zdvíhacích zariadení – výťahov 94.

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. K 31. 12. 2013 sme evidovali celkové pohľadávky bytových domov na zálohových platbách v objeme 262 673,- € a ich počiatočný stav k 1.1.2013 bol vo výške 396 994,- €, čo je rozdiel vo výške 134 321,- €. V priebehu roka bolo zaslaných v marci a v auguste v počte 269 upomienok. V roku 2013 bolo uzavretých 331 splátkových kalendárov v objeme 222 679,- €. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo v roku 2013 realizovaných 5 dražieb v objeme 14 030,- €. Na zabezpečenie pohľadávok bolo v roku 2013 realizovaných a podaných 26 záložných práv na byty vo vlastníctve. Aktívne súdne spory k 31.12.2013, ktoré sú súčasťou agendy právneho zástupcu v stave súdneho vymáhania boli evidované o počte 72. Výpoveď z nájmu z dôvodu neplatenia boli podané v počte 39. Vo výlučnom vlastníctve NZBD je spolu 20 bytov, ktoré sú vydané do ekonomického nájmu. Z dôvodu nízkej tržnej ceny bytov na trhu, NZBD v súčasnej dobe nerealizuje predaj bytov vo vlastníctve. Ročne na ekonomickom nájme je z bytov vo výlučnom vlastníctve výnos vo výške 5 122,99 €.

S poukazom na znenie ust. § 15 Zák.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, NZBD ako správca bytových domov, spracoval a podal na Správu katastra 70 návrhov zákonného záložného práva.

V oblasti vyúčtovania, ako časti procesu výkonu správy, družstvo má snahu realizovať komplexné vyúčtovanie samostatne, bez asistencie dodávateľov pomerových meračov len za súčinnosti dodávateľa informačného systému. V roku 2013 bolo vykonané vyúčtovanie len družstvom, na základe upravených odpočtov dodaných firmou Techem, za asistencie firmy Anasoft. V roku 2014 bolo vyúčtovanie za rok 2013 doručené do 31.03.2014, čo je medziročne skorší termín o jeden mesiac.

V oblasti údržby bytového fondu družstvo razí tendenciu v maximálnej miere a množstve vykonávať údržbu bytového fondu vo vlastnej réžii. Údržbárske stredisko v roku 2013 dosiahlo hospodársky výsledok Strata vo výške 13 014,- €, pri celkových nákladoch 262 443,- € a výnosoch 249 429,- €. Na vytvorení straty malo podiel viacero faktorov ako menej revízií výťahov a plynových zariadení, nákup náradia pre údržbu, a taktiež pokles v montáži vodomerov a pomerových meračov. Výpadok tržieb za výkon revízií výťahov bol z dôvodu, že na 92 výťahov sa vzťahovala zákonná povinnosť vykonať cyklické revízie výťahov prostredníctvom Technickej inšpekcie. Zároveň v roku 2013 družstvo aktualizovalo svoje cenníky za dodávané služby vo všetkých oblastiach údržby. Nastavená podielová mzda prispela a skvalitnila kontrolný mechanizmus na úseku údržby. Rovnaký princíp realizácie platí aj v oblasti revízií elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení.

Tabuľka č.2: Základné ukazovatele vyjadrujúce výkon správy za rok 2013 a ich porovnanie na minulé obdobia

Názov položky	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013-2012
Celkový počet blokov- stredísk	252	257	5
Celkový počet bytov vo výkone správy	7402	7240	-162
Počet bytov v správe vo vlastníctve	6619	6518	-101
Počet bytov v správe v nájme	783	722	-61
Prevody bytov do osobného vlastníctva	63	66	3
Celková výška predpisu zálohových platieb k 31.12.	6502156	6436090	-66066
Celková výška platieb za zálohový predpis k 31.12.	0	0	0
Stav pohľadávok za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.	396994	262673	-134321
Výška penále u nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.	165557	57254	-108303
Výška zmluvnej pokuty u vlastníkov bytov k 31.12.	33344	40487	7143
Vypovedanie nájmu z dôvodu neplatenia	31	39	8
Počet vypratání bytov	0	0	0
Počet vykonaných exekúcií	0	9	9
Počet dražieb bytov na základe vymáhania pohľadávky	0	0	0
Počet dražieb bytov vykonaných inými právnymi subjektami	4	5	1
Počet zaslaných upomienok za rok	2123	269	-1854
Počet uzavretých splátkových kalendárov	314	331	17
Počet podaných návrhov na súd na vydanie platobného rozkazu	41	72	31
Počet podaných návrho na súd o vypratanie	1	3	2
Počet uzavretých notárskych zápisníc s exekučným titulom	12	13	1
Počet realizovaných záložných práv na byty	62	26	-36
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	2412995	3586957	1173962
Celkové čerpanie FOUP	1034150	1408303	374153
Celkový stav FOUP k 31.12	3279179	5457833	2178654
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	4	14	10
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	5825398	6144750	319352
Stav úverových účtov na DBV-nesplatená anuita k 31.12.	572994	502574	-70420
Poskytnutie pôžičky z havarijného fond NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	72914	82602	9688
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	39640	41013	1373
Zostatok nesplatennej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	31917	19133	-12784
Celkový objem služieb dodaných bytovým domom od NZBD	159021	206320	47299
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	39	51	12
Počet vykonaných plynových revízií externe	145	0	-145
Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	176	14	-162
Počet vykonaných elektrických revízií externe	32	23	-9
Počet vykonaných revízie bleskozvodov NZBD	176	13	-163
Počet vykonaných revízie bleskozvodov externe	32	23	-9
Počet vykonaných skúšok na výťahy-Technická inšpekcia	128	94	-34
Celkový počet výmien vodomerov	1984	4288	2304
Celkový počet výmien pomerových meračov	192	719	527

PREHLAD NEDOPLATKOV K 31.12.2013

FOND	225590,49
SLUŽBY	340351,24
ÚROKY/POPLATKY Z OMEŠKANIA	625961,73
ZMLUVNÁ POKUTA	120594,58
VŠETKY ÚČTY – VLASTNÍK	541862,65
VŠETKY ÚČTY – NÁJOMCA	778771,21
POČET DOHOD	971
ZÁLOŽNÉ PRÁVA individuálne	136
Zákonné ZÁLOŽNÉ PRÁVA na bloky	70
VÝPOVEDE Z NÁJMU – nové	90

Medziročný vývoj neplatičov - porovnanie

	2012	2013
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	544084,20	567403,23
Počet neplatičov celkom	1414	1730
Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	384,78	327,97
Výška poplatku z omeškania	760215,45	629016,62
Výška zmluvných pokút	103561,48	115055,04

Analýza stavu v roku 2013:

Najväčším problémom z hľadiska výkonu správy bytových domov a realizácie vyúčtovania je neaktuálnosť databázy užívateľov v informačnom systéme. Stáva sa, že zmeny vlastníctva nie sú aktualizované v informačnom systéme z dôvodu, že nový vlastník nenahlási zmeny u správcu bytového domu – NZBD. V roku 2013 sa vypracovala smernica a zároveň vyvíjal informačný systém tak, aby sa odstránil tento nedostatok. V roku 2013 bola zavedená smernica o vedení agendy užívateľov bytov a nebytových priestorov a zároveň zavedený proces mimoriadneho predpisu pri prevode vlastníckych a nájomných práv k bytovým a nebytovým priestorom.

NZBD, ako správca nemá v zákone oporu na odstránenie týchto nezrovnalostí, ktoré sú spôsobené nedisciplinovanosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Problémom je, že zákon neumožňuje správcovi ukladať vlastníkom a nájomcom sankcie za neplnenie si povinností vyplývajúcich mu z užívania bytu, ako napríklad zmena počtu osôb, zmena vlastníctva, úpravy bytu zasahujúce do konštrukčných prvkov bytu.

Ďalším problémom pri výkone správy sú nedoplatky na zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Zhoršujúca sa situácia v zamestnanosti v regióne má veľký vplyv na výšku pohľadávok za poskytnuté služby. I napriek vysokým sankciám je pre niektorých vlastníkov a užívateľov bytového priestoru neplatenie zálohových platieb jediným riešením finančnej situácie rodiny alebo osoby. Výška nedoplatku na zálohových platbách má negatívne dopady na samotné hospodárenie bytového domu. Nedoplatky majú priamy vplyv na výšku úrokovej miery pri čerpaných investičných úverov bytových domov pri ich obnove. Pri vyššej miere nedoplatkov na zálohových platbách môže

dôjsť aj k zamietnutiu poskytnutia investičného úveru bytovému domu. Zároveň sa veľká pozornosť venovala vybudovaniu a zavedenie procesov na kvalitné vymáhanie nedoplatkov na zálohových platbách a sankciách s nimi spojenými.

Platobná disciplína vlastníkov a nájomcov bytov má priamy vplyv aj na tvorbu fondu opráv, údržby a prevádzky bytového domu. V niektorých prípadoch je tvorba fondu opráv nastavená na prahu únosnosti a v prípade havarijného stavu v bytovom dome, mnohé bytové domy nie sú schopné riešiť havarijnú situáciu z vlastných zdrojov fondu opráv.

Návrh opatrení:

Novozámocké bytové družstvo, družstvo začalo zriaďovať po dohode so správou katastra zákonné záložné právo v zmysle ustanovenia § 15, Zákon č. 182/1993 Z.z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu a užívania bytov a spoločných častí bytového domu. Pri zriaďovaní záložného práva dochádza k totálnej inventarizácii v databáze vlastníkov a užívateľov bytového domu, t.j. dopĺňanie alebo aktualizovanie údajov o vlastníkoch. Pri inventarizácii boli zistené nezrovnalosti medzi databázou vedenou správou katastra a databázou vedenou v informačnom systéme NZBD. Vzniknuté rozdiely pri vlastníkoch bytov boli spôsobené tým, že pri prevode vlastníctva bytu neprichádza po vydaní potvrdenia o nedoplatkoch nový vlastník na uzatvorenie Zmluvy o výkone správy, to znamená, že NZBD nemá v databáze vedeného nového, ale len starého – pôvodného vlastníka bytového priestoru. Z toho dôvodu boli zavedené nasledovné opatrenia:

1. Potvrdenie o plnení záväzkov vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru, je pri prevode vlastníctva vydané len po splnení nasledovných podmienok:
 - Po vykonaní odpočtov k dátumu prevodu bytu je na základe skutočnej spotreby v prípade, že spotreba je vyššia ako platené zálohy, vystavený mimoriadny predpis, ktorý musí byť uhradený spolu s ostatnými záväzkami vyplývajúcich z užívania bytového a nebytového priestoru.
 - Je podpísaná novým vlastníkom bytového priestoru Zmluva o výkone správy.
 - Nový vlastník po nahlásení údajov potrebných na vytvorenie mesačného predpisu, prevezme nový predpis mesačných záloh.
 - Je doručená Novozámockému bytovému družstvu kúpna zmluva, z ktorej je jednoznačne akým spôsobom si medzi sebou vyrovnávajú predávajúci a kupujúci záväzky a pohľadávky k bytu.
 - Je Novozámockému bytovému družstvu doručený návrh na vklad do správy katastra, v ktorom bude NZBD vyznačené na vedomie, čím bude zabezpečené, že správa katastra po vykonaní zápisu zašle povolenie, resp. zamietnutie vkladu aj NZBD
2. V prípade, že pri inventarizácii databázy, vypracovaní návrhu na zápis zákonného záložného práva, je zistené, že je rozdiel v evidencii vlastníkov v databáze NZBD a správy katastra, sú akceptované údaje vedené správou katastra, t.j. na liste vlastníctva. Vlastník vedený na liste vlastníctva je vyzvaný, aby vykonal všetky úkony spojené s prevodom vlastníctva k bytovému priestoru a zároveň podpísal Zmluvu o výkone správy. V rámci poplatkového moratória je dočasne upravený poplatok nasledovne:
 - Dostavenie sa v deň predvolania na realizáciu prevodu poplatok 10,-€
 - Dostavenie sa do 7 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 20,-€
 - Dostavenie sa do 14 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 30,-€

V prípade, že nový vlastník predvolanie ignoruje, je vykonaná zmena v databáze aj bez účasti nového vlastníka na základe údajov vedených na liste vlastníctva a vlastníčkovi je do konta pripísaný predpisom poplatok vo výške 48,-€. Na túto skutočnosť sú vlastníci upozornení v predvolanke s tým, že automaticky pristupujú k Zmluve o výkone správy momentom, keď vzniká im vlastnícky vzťah k bytu a k nebytovému priestoru.

Absenciu nahlasovania potrebných zmien pri užívaní bytu vlastníckymi a nájomníkmi bola nahradená s smernicou, ktorá bude upravovať podmienky prevodu vlastníctva bytového fondu. Smernica upravuje podmienky vydania potvrdenia správcu o nedoplatkoch na zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytového fondu.

V oblasti vymáhania nedoplatkov je potrebné viesť dôslednú evidenciu a mať zavedené procesy, ktoré napomôžu k ich znižovaniu. V tejto oblasti družstvo vyjednávalo pozíciu, že dodávateľ informačného programu naprogramuje na mieru informačný systém zdarma podľa požiadaviek družstva. Predpokladaný termín realizácie je koniec roka 2014. V tejto oblasti sú veľké rezervy a hlavne finančné prostriedky, ktoré spočívajú v budúcich výnosoch bytových domov a družstva, z hľadiska zákonných sankcií.

Likviditu fondu opráv zabezpečíme znižovaním vstupných nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, zavedenie kontroly disponibilít v súvislosti s vystavovaním objednávok na dodávku služieb a obmedzenie výšky čerpania fondu, ktoré nespadá pod schvaľovanie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. NZBD pri výbere dodávateľa sa prísne vyžadovali výberové konania a pri nižších obstarávacích nákladoch ponukové konanie na princípe zaslaných minimálne troch ponúk od rôznych dodávateľov. V súčasnej dobe je v platnosti zavedená smernica o vystavovaní objednávok, ktorá podmieňuje dodanie služby vystavením a schválením objednávky dodávateľovi služby, bez čoho nie je akceptované dodanie služby bytovému domu. Do informačného systému bola zavedená v máji 2013 kontrola disponibilít, ktorá po nastavení minimálneho zostatku na fonde opráv bude kontrolovať disponibilitu zostatku fondu opráv, ktorá nedovolí vystavenie objednávky v prípade prekročenia limitu čerpania na fonde opráv. Súbehom týchto opatrení dochádza k redukovaniu výšky nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, čím bude dôsledne zachovaný princíp efektívneho hospodárenia s majetkom bytového domu.

U niektorých bytových domov nie sú zvolení zástupcovia vlastníkov. V týchto prípadoch je zjavne narušená komunikácia medzi správcou a vlastníkami. Z toho dôvodu v roku 2013 bola vypracovaná Smernica o styku medzi vlastníkami bytových a nebytových priestorov v bytovom dome so správcou prostredníctvom profesionálneho domovníka počas výkonu správy bytového domu. Táto smernica upravuje styk vlastníkov bytového domu so správcou v prípade, že vlastníci bytového domu nemajú riadne zvoleného ich zástupcu, v zmysle zákona 182/1993 Z.z. a nikto z vlastníkov bytového domu nie je ochotný vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytového domu, ktorého úlohou je zabezpečovať styk vlastníkov so správcou bytového domu.

Profesionálny domovník je článok styku medzi vlastníkami bytového domu a správcou, ktorý zabezpečuje výmenu všetkých informácií a písomností potrebných k výkonu správy bytového domu. Zabezpečuje vedenie agendy bytového domu týkajúcej sa rozhodovania vlastníkov bytového domu o spôsobe užívania bytových a nebytových priestorov tak, aby boli v súlade s platnou legislatívou. Pravidelne na mesačnej báze alebo podľa potreby Profesionálny domovník zvoláva stretnutie výboru bytového domu, pokiaľ je zvolený, kde informuje o úkonoch, ktoré boli v rámci správy vykonané a zbiera požiadavky zo strany vlastníkov a v prípade potreby zvolávajú spoločne v mene správcu schôdzu vlastníkov bytového domu podľa potreby alebo požiadaviek, minimálne však raz ročne.

F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát

V roku 2013 sa vedenie družstva v oblasti prevádzky zameralo na zvyšovanie výnosov pri znižovaní a optimalizácii vstupných nákladov do výrobných spotreby a vstupných nákladov pri dodávke služieb. Základnými ukazovateľmi hospodárenia boli nákladovosť výnosov a rentabilita. Novozámocké bytové družstvo dosiahlo za rok 2013 hospodársky výsledok – zisk vo výške 10 421,27 €, pri celkových nákladoch 1091898,76 € a celkových výnosoch 1 102 320,03 €. Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú zmeny zavádzané v procesoch vo výkone správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k nárastu o 762 tis.€, čo je v dôsledku zmien z hľadiska hospodárenia bytových domov, obnovy bytových domov a tvorby fondu opráv. Tento faktor má vplyv aj na pohyby pohľadávok a záväzkov bytových domov. Z dôvodu zefektívnenia služieb údržbárskeho strediska došlo k miernemu zníženiu skladových zásob.

Celková členská základňa poklesla zo 7402 členov na 7240, a prišlo k navýšeniu celkových aktív na člena v hodnote 3 021,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 672,- Eur. Z dôvodu nepriaznivého vývoja zamestnanosti a vykonania vyúčtovania došlo k nárastu počtu neplatičov medziročne o 137 užívateľov, pričom ich celkový počet k 31.12.2013 bol 1 867. Úroveň výroby za rok 2013 bola o 39.767,- € vyššia, ako v roku 2012 a dosiahla úroveň 801.754,- €. Objem pridanej hodnoty bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom väčší, čo je spôsobené poklesom výrobných spotreby a nárastom objemu výroby. Personálne zmeny ako aj budovanie nových procesov vo výkone správy spôsobili nárast mzdových prostriedkov. Pridaná hodnota na jedného pracovníka dosiahla výšku 12.952,36 €. Na výšku hospodárskeho výsledku vplývajú aj vykonávané zmeny v poplatkoch a v cenníku služieb, a hlavne objednávanie si služieb dodávateľsky mimo NZBD.

Nie je prvoradým cieľom dosahovanie vysokých ziskov, ale vysokej spokojnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zámerom družstva je poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového fondu pre vlastníkov a nájomcov, prevažne vo vlastnej réžii, pokiaľ to charakter služby a legislatívne normy dovoľujú. V roku 2013 sme zaznamenali nárast výroby o 5 % v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb medziročne narástol o 28.770,- € a aktivácia o 10.997,- €. V týchto položkách sa premietla služba poskytovania servisu zdvíhacích zariadení bytových domov – správa výtahov. Výrobná spotreba v roku 2013 dosiahla výšku 154.136,- €, čo je medziročný pokles o 5 % v objeme 7.263,- €. Pridaná hodnota dosiahla v roku 2013 výšku 647.618,- €, čo je medziročný nárast o 47.030,- €. Optimalizácia počtu zamestnancov a výmena zamestnancov na niektorých manažérskych pozíciách priniesli zvýšenie mzdových nákladov na vyplácané odstupné pre prepúšťaných zamestnancov a meniacich sa manažérov. Zvýšenie mzdových nákladov prinieslo aj nastavenie podielovej mzdy, ktoré však bolo kryté výnosmi v oblasti poskytovaných služieb. Mzdové náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli medziročne o 11 %. Dôvodom zvyšovania mzdových nákladov je aj zmena procesov vo výkone správy, ako aj vybudovanie poskytovania služby servisu zdvíhacích zariadení a obsadzovanie zamestnaneckých pozícií z dôvodu zastupiteľnosti, ktorú si vyžadujú legislatívne normy. Finančné náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom poklesli o 1.853,- € z titulu vyrokúvania lepších podmienok financujúcich bánk a hlavne prechod na financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania. V roku 2013 boli výnosové úroky bánk vo výške 5.763,- €, čo je medziročne nárast o 1.304,- €.

Tabuľka č.3: Výkaz ziskov a strát

č. riadku	Názov riadku	účet	12 / 2012	12 / 2013	Rozdiel 12/2013 – 12/2012	Koeficient 12/2013 /12/2012
4	Výroba		761987,00	801754,00	39767,00	1,05
5	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	602	602966,00	631736,00	28770,00	1,05
7	Aktivácia	62	159021,00	170018,00	10997,00	1,07
8	Výrobná spotreba		161399,00	154136,00	-7263,00	0,95
9	Spotreba materiálu, energie...	501,502	32909,00	31866,00	-1043,00	0,97
10	Služby	51	128490,00	122270,00	-6220,00	0,95
11	Pridaná hodnota		600588,00	647618,00	47030,00	1,08
12	Osobné náklady		765703,00	849743,00	84040,00	1,11
13	Mzdové náklady	521	518659,00	553374,00	34715,00	1,07
14	Odmeny členom orgánov spol. a družstva	523	7905,00	7905,00	0,00	0,00
15	Náklady na sociálne poistenie	524,525	207565,00	218595,00	11030,00	1,05
16	Sociálne náklady	527	31574,00	69869,00	38295,00	2,21
17	Dane a poplatky	53	3807,00	6535,00	2728,00	1,72
18	Odpisy a opr. položky k DNM a DHM	551	37032,00	47530,00	10498,00	1,28
19	Tržby z predaja dlhodob.majetku a materiálu	641	398056,00	308064,00	-89992,00	0,77

20	Zost. cena predaného dlhod. majetku a mater.	541	398056,00	308064,00	-89992,00	0,77
21	Tvorba a zúčt. opr. položiek k pohľadávkam	547	5806,00	5806,00	0,00	0,00
21	Použ. a zruš. rezerv do výnosov z hosp. činn.	654			0,00	0,00
21	Tvorba rezerv na hosp.činn. A zúčt. Komp. N	554			0,00	0,00
22	Ostatné výnosy z hospod. činnosti	644,648	243714,00	294368,00	50654,00	1,21
23	Ostatné náklady na hospod. činnosť	546,548	2686,00	8598,00	5912,00	3,20
26	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti		29268,00	23774,00	-5494,00	0,81
29	Výnosy z dlhodob. finan. majetku		866,00	434,00	-432,00	0,50
30	Výnosy z cenných papierov a podielov	665A	866,00	434,00	-432,00	0,50
31	Výnosy z ostatn. finančného majetku	665A			0,00	0,00
33	Výnosy z krátkodob. finan. majetku	666			0,00	0,00
38	Výnosové úroky	662	4459,00	5763,00	1304,00	1,29
43	Ostatné náklady na finan. činnosť	568	11363,00	9510,00	-1853,00	0,84
46	Výsledok hospodárenia z finan. činnosti		-6083,00	-3313,00	2770,00	0,54
47	Výsledok z hosp. z bežn. činn. pred zdan.		23230,00	20461,00	-2769,00	0,88
48	Daň z príjmov z bežn. činnosti		5170,00	10040,00	4870,00	1,94
49	- splatná	591	7326,00	8214,00	888,00	1,12
50	- odložená	592	-2156,00	1826,00	3982,00	-0,85
51	Výsledok hospodárenia z bež. činn.po zdan.		18060,00	10421,00	-7639,00	0,58
59	Výsledok hospod. za účt. obd. pred zdan.		23230,00	20461,00	-2769,00	0,88
60	Prevod podielov na výsledku spoločníkom				0,00	0,00
61	Výsledok hospod. za účt. obd. po zdanení		18060,00	10421,00	-7639,00	0,58

Tabuľka č.4: Produkcia na 1 zamestnanca

2012 2013

Počet zamestnancov k 31.12.	48,00	50,00
Výroba na 1 pracovníka	15874,73	16035,08
Pridaná hodnota na 1 pracovníka	12512,25	12952,36
Osobné náklady na 1 pracovníka	15952,15	16994,86
Hospodársky výsledok na 1 pracovníka	376,25	208,42
Pridaná hodnota na € osobných nákladov	0,78	0,76
Výroba na € osobných nákladov	1,00	0,94

Celkové aktíva firmy boli k 31.12. 2013 evidované vo výške 21.870.124,- €, čo je v porovnaní s rokom 2012 nárast o 762.244,- €. Tento nárast bol spôsobený hlavne nárastom investícií do obnovy bytových domov. Na náraste aktív družstva malo aj získanie a do majetku pozemky pod areálom v hodnote 118.000,- €. Pozemky boli získané od Mesta Nové Zámky, ktoré bolo ich výlučným vlastníkom vedeným v Správe katastra. Z dôvodu vykonávaných investičných akcií boli v roku 2013 pohľadávky voči bytovým domom vo výške 12.460.587,- €, čo je medziročný nárast o 112.191,- €. Finančné účty v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 24 % i napriek vykonaným investíciám do bytových domov. Vlastné imanie družstva dosahovalo v minulom roku hodnotu 4.865.984,- €. Z dôvodu realizácie investičných aktivít týkajúcich sa obnovy bytových domov, zaznamenávame nárast stavu bankových úverov o 248.931,- €. Celková hodnota výšky čerpaných úverových zdrojov bola k 31.12.2013 vo výške 6.647.324,- €, vrátane zostatkov z úverov poskytnutých v minulých rokoch. V roku 2013 bola vykonaná obnova bytových domov v 20 prípadoch. Celková hodnota vykonanej obnovy bytových domov bola v hodnote 3.232.762,21 €. Obnova bola realizovaná v nasledovných bytových domoch:

008	SNP 46	Obnova byt.domu	161 600,00
		Obnova byt.domu	40 400,00
040	Michalská bašta 5-7	Obnova byt.domu	102 878,76
		Obnova byt.domu	27 500,00
		Zostatok FA:0552013	7 098,41
452	Lécka 28	Obnova byt.domu	55 472,83
		Obnova byt.domu	13 900,00
168	Bitúnková 7-9-11	Obnova byt.domu	199 437,91
		Obnova byt.domu	76 000,00
049	Gogol'ova 2	Zatepl'.byt. domu	71 364,85
		Zatepl'.byt. domu	21 900,00
458	Nábřežná 25	Zatepl'.byt. domu	79 568,26
		Zatepl'.byt. domu	20 100,00
		Okná	4 187,00
177	Nábřežná 97	Zatepl'.byt. domu	222 503,25
		Zatepl'.byt. domu	55 600,00
266	S.H.Vajanského 66-68	Zatepl'.byt. domu	112 103,81
		Zatepl'.byt. domu	28 100,00
173	Nábřežná 14	Zatepl'.byt. domu	188 166,79
		Zatepl'.byt. domu	78 100,00
250	G.Bethlena 18-20-22	Obnova byt.domu	57 401,47
		Obnova byt.domu	14 400,00
		Obnova byt.domu	71 751,00
176	Nábřežná 99	Zatepl'.byt. domu	184 936,64
		Zatepl'.byt. domu	46 300,00
		Okná	10 168,00
061	Komárňanská 31	Obnova byt.domu	
		Obnova byt.domu	140 400,00
442	Gúgska 5-7	Strecha	13 218,00
013	E.Štúra 8-10-12-14	Zatepl'.byt. domu	208 399,04
		Zatepl'.byt. domu	52 800,00
		balk.,výt'ahy,schránky	179 339,00
		balk.,+dodatok výt'ahy	35 628,32
179	G.Bethlena 33-35	Zatepl'.byt. domu	137 917,00
016	Tyršová 5-7	Obnova byt.domu	30 508,27
			16 573,48
138	Nábřežná 81-83	Obnova byt.domu	145 547,91
337	J.Král'a 2-4-6	Zatepl'.byt. domu	281 814,21
001	E.Štúra 28-30	Strecha	24 247,00

436	S.H.Vajanského 40-46	Vchodové dvere	15 431,00
-----	---------------------------------	----------------	------------------

V krátkodobých záväzkoch bol zaznamenaný v porovnaní predchádzajúcim rokom nárast o 272.686,- €.

Tabuľka č.5: Súvaha aktív a pasív

č. riadku	Názov riadku	účet	12 / 2012	12 / 2013	Rozdiel 12/2013 – 12/2012	Koeficient 12/2013 /12/2012
1	Spolu majetok		21 107 880	21 870 124	762244,00	1,04
2	Neobežný majetok		5 249 749	5 118 537	131212,00	0,98
3	Dlhodobý nehmotný majetok		29 308	18 624	-10684,00	0,64
5	Softvér	013 - 073	29 308	18 624	-10684,00	0,64
11	Dlhodobý hmotný majetok		5 220 441	5 099 913	120528,00	0,98
12	Pozemky	031	433	119 643	119210,00	276,31
13	Stavby	021 - 081	5 019 818	4 899 568	120250,00	0,98
14	Samostatné hnutelné veci a súbory	022 - 082	14 029	28 645	14616,00	2,04
18	Obstarávací dlhodobý hmotný majetok	042 - 094	186 161	28 375	157786,00	-
19	Poskytnuté preddávky na DHM	052		23 682	23682,00	
21	Dlhodobý finančný majetok				0,00	0,00
30	Obežný majetok		15 822 760	16 749 542	926782,00	1,06
31	Zásoby súčet		35 307	25 649	-9658,00	0,73
32	Materiál	112	35 307	25 649	-9658,00	0,73
36	Tovar (132, 133, 13X, 139)					
38	Dlhodobé pohľadávky		28 768	22 962	-5806,00	0,80
39	Pohľadávky z obch. styku	311A, 391A	28 768	22 962	-5806,00	0,80
44	Iné pohľadávky	33xA,374			0,00	0,00
45	Odložený daňová pohľadávka				0,00	0,00
46	Krátkodobé pohľadávky		12 348 396	12 460 587	112191,00	1,01
47	Pohľadávky z obch. styku	311A,314A,315A	6 521 314	6 309 710	211604,00	0,97
53	Daňové pohľadávky a dotácie	341	701	1 070	369,00	1,53
54	Iné pohľadávky	335A,378A	5 826 381	6 149 807	323426,00	0,00
55	Finančné účty		3 410 289	4 240 344	830055,00	1,24
56	Peniaze	211, 213	12 266	10 387	-1879,00	0,85
57	Účty v bankách	221A,22X	3 398 023	4 229 957	831934,00	1,24
61	Časové rozlíšenie		35 371	2 045	-33326,00	0,06
63	Náklady budúcich období krátkodobé	381A	34 656	2 045	-32611,00	0,06
65	Príjmy budúcich období krátkodobé	385A	715		-715,00	0,00
66	Spolu vlastné imanie a záväzky		21 107 880	21 870 124	762244,00	1,04
67	Vlastné imanie		5 071 373	4 865 984	205389,00	0,96
68	Základné imanie		221 509	218 811	-2698,00	0,99
69	Základné imanie	411	221 509	218 811	-2698,00	0,99
73	Kapitálové fondy		4 212 133	3 972 618	239515,00	0,94
75	Ostatné kapitálové fondy	413	4 212 133	3 972 618	239515,00	0,94
80	Fondy zo zisku		619 671	664 134	44463,00	1,07
82	Nedeliteľný fond	422	603 046	614 540	11494,00	1,02
83	Štatutárne fondy a ost. Fondy	427	16 625	49 594	32969,00	2,98
84	Výsledok hospodárenia min. období					0,00

87	Výsledok hospodár. za účt. Obd.		18 060	10 421	-7639,00	0,58
88	Závazky		15 996 759	16 965 206	968447,00	1,06
89	Rezervy		28 835	15 691	-13144,00	0,54
91	Rezervy zákonné krátkodobé	323A	28 835	15 691	-13144,00	0,54
94	Dlhodobé záväzky		2 382 726	2 842 700	459974,00	1,19
100	Dlhodobé prijaté preddavky	475	1 013		-1013,00	0,00
103	Závazky zo sociálneho fondu	472	3 207	2 541	-666,00	0,79
104	Ostatné dlhodobé záväzky	474,479A,	2 375 896	2 835 722	459826,00	1,19
105	Odložený daňový záväzok	481A	2 610	4 437	1827,00	1,70
106	Krátkodobé záväzky		7 186 805	7 459 491	272686,00	1,04
107	Závazky z obchodného styku	321,324,325	7 031 101	7 209 633	178532,00	1,03
108	Čistá hodnota zákazky	316			0,00	#####
109	Nevyfakturované dodávky	326		20 001		
112	Závazky voči spoločníkom a združeniu	365	314		-314,00	0,00
113	Závazky voči zamestnancom	331	76 846	104 762	27916,00	1,36
114	Závazky zo sociálneho poistenia	336	43 268	81 254	37986,00	1,88
115	Daňové záväzky a dotácie	341,342,343,345	34 836	43 363	8527,00	1,24
116	Ostatné záväzky	379A	440	478	38,00	1,09
118	Bankové úvery		6 398 393	6 647 324	248931,00	1,04
119	Bankové úvery dlhodobé	461A	6 398 393	6 647 324	248931,00	1,04
121	Časové rozlíšenie		39 748	38 934	-814,00	0,98
123	Výdavky budúcich období	383			0,00	0,00
125	Výnosy budúcich období krátkodobé	384A	39 748	38 934	-814,00	0,98

Tabuľka č.6: Podiel majetku na člena 2012 2013

Počet členov vlastníkov	6438	6518
Počet členov nájomcov	785	722
Spolu členovia družstva	7223	7240
Nečlenovia	179	184
Spolu	7402	7424
Podiel celkových aktív na člena	2922	3021
Podiel hmotného majetku na člena	723	704
Podiel obežného majetku na člena	2191	2313
z toho pohľadávky na člena	1714	1724
Podiel finančných účtov na člena	472	586
Podiel vlastného imania na člena	702	672
Z toho základné imanie a kap.fondy na člena	614	579
Závazky na člena bez úverov na byt. jednotky	1440	1570

Družstvo sa z hľadiska prevádzky v roku 2013 členilo na strediská:

- Správa – tu sú zahrnuté všetky dosahované náklady a výnosy týkajúce sa výkonu správy
- Údržbárske stredisko – na tomto stredisku boli čerpané náklady a vytvárané výnosy týkajúce sa dodávky služieb v oblasti údržby a obnovy bytového domu

V roku 2013 sa pokračovalo z hľadiska riadenia hospodárenia družstva, metódou znižovania nákladov a zvyšovania výnosov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, avšak s uprednostnením zvyšovania kvality výkonu správy. V roku 2013 boli prevádzané podrobné analýzy jednotlivých procesov týkajúcich sa výkonu správy a služieb s ňou spojených, v jednotlivých nákladových položkách a na jej základe boli prijímané opatrenia na ich znižovanie alebo zefektívnenie. Samotná podielová mzda má v sebe zabudovaný mechanizmus, ktorý nedovoľuje nárast mzdových nákladov bez nárastu výnosov, ktorých sa mzdové náklady týkajú. Kontrola čerpania nákladov družstva ale aj jednotlivých bytových

domov bola realizovaná prostredníctvom zavedenia objednávkového systému, pri ktorom nemôže dôjsť k čerpaniu nákladov bez ich odsúhlasenia vopred. Prostredníctvom tohto procesu je kontrolovaná potreba čerpania jednotlivých nákladov a presne stanovená zodpovednosť osôb za ich čerpanie. Samotné schvaľovanie objednávok tovarov a služieb podlieha schváleniu nákladu žiadateľom, schválenie z hľadiska finančného krytia a z technického hľadiska a schválenie zo strany riaditeľa družstva. Týmto procesom a stupňami schvaľovania sa predchádza čerpaniu a objednávaniu nákladov, ktoré nie sú potrebné pre výkon správy a dodávku služieb s ňou spojených. Pri schvaľovaní objednávok bola prijatá zásada, že náklady, ktoré sa týkajú úkonov a činností, ktoré je schopné družstvo realizovať vo vlastnej réžii v nižších nákladoch a za predpokladu rovnakej kvality, čerpanie takýchto nákladov nemusí byť schválené zo strany zodpovedných zamestnancov.

Tabuľka č.7: Čerpania jednotlivých nákladov spolu za družstvo:

Názov položky	2012,00	Rok 2013	Rozdiel 2013- 2012
Celkové náklady spolu	992867	1091899	99032
Spotreba materiálu spolu	15455	19971	4516
Spotreba materiálu - kancelárske potreby	7072	5637	-1435
Spotreba materiálu do 1700 €	5268	7815	2547
Spotreba propagačného materiálu	1145	3416	2271
Spotreba energií spolu	17454	11895	-5559
Spotreba PHM	1970	3103	1133
Spotreba elektrickej energie	7381	6267	-1114
Spotreba plynu	10073	5628	-4445
Opravy a udržiavanie spolu	7224	3891	-3333
Bežná údržba a opravy	5250	2627	-2623
Opravy v bytoch výlučne vlastníctvo NZBD	1974	1264	-710
Reprezentačné náklady a občerstvenie	5326	7879	2553
Náklady na služby spolu	115965	110500	-5465
Poštovné	6049	5780	-269
Náklady na telefóny	8522	9284	762
Náklady na internetové služby	395	424	29
Náklady na vodné a stočné	1501	1396	-105
Školenia a semináre	1249	2506	1257
Prenájom tlačiarň	8780	9921	1141
Služby na výpočtovej technike	1000	1640	640
Právne služby a audit	7734	8245	511
Služby spojené revíziami technických zariadení	25293	3064	-22229
Služby spojené s výmenou ležatých a zvislých vedení	28888	29862	974
Stavebný dozor	3080	3726	646
Ostatné služby	22053	33154	11101
Notárske poplatky	1421	1498	77
Mzdové náklady spolu	526564	561279	34715
Zákonné sociálne náklady spolu	214130	262695	48565
Doplnkové dôchodkové sporenie	25008	25770	762
Ostatné nepriame dane a poplatky spolu	3807	6535	2728
Daň z motorových vozidiel	464	701	237
Daň z nehnuteľností	2357	3365	1008
Poskytnuté dary	200	0	-200
Pokuty a penále	572	238	-334
Ostatné prevádzkové náklady spolu	7697	14166	6469

Manká a škody	0	0	0
Odpisy DNHM a DHM	37032	47530	10498
Ostatné finančné náklady	11363	9510	-1853
Poistenie majetku	4262	3856	-406
Bankové poplatky	2178	72	-2106
Postterminál provízie	4923	5582	659
Dan z príjmov z bežnej činnosti spolu	5170	10040	4870
Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti	6817	7183	366
Zrážková daň	509	1031	522
Splatná daň odložená	-2156	1826	3982

Tabuľka č.8: Tvorba jednotlivých výnosov spolu za družstvo:

Názov položky	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013-2012
Celkové tržby spolu	1011027	1102320	91293
Tržby s predaja služieb spolu	602966	595434	-7532
Príspevok na správu - vlastníci	416741	415229	-1512
Príspevok na správu - nájomníci	52240	47944	-4296
Tržby s prenájmu majetku NZBD	18663	17733	-930
Tržby manipulačný poplatok, zápisné	5764	6035	271
Tržby za pokladňu	4501	4438	-63
Poplatok za zmenu počtu osôb	769	267	-502
Poplatok za udelenie súhlasu pri rekonštrukcii	1113	578	-535
Tržby za revízie plynových zariadení externe	32146	3680	-28466
Tržby z prenájmu banerov na webstránke	0	0	0
Poplatky z transformácie	14197	18878	4681
Poplatok za urovanie pri výpovedi z nájmu	2787	3050	263
Tržby za výmenu ležatých a zvislých rozvodov	1008	33113	32105
Poplatky za výberové konania	4670	8250	3580
Poplatky za ostatné potvrdenia	1865	2010	145
Tržby za reklamu	912	0	-912
Tržby za inžiniersku činnosť	45590	67342	21752
Aktivácia vnútropodnikových služieb spolu	159021	206320	47299
Tržby za služby údržbárske stredisko	127033	171952	44919
Tržby za revízie vo vlastnej réžii	30706	32828	2122
Aktivácia služieb dopravy	1282	1540	258
Tržby z predaja bytov do vlastníctva - pozemky	0	0	0
Zmluvné pokuty a penále spolu	198901	97741	101160
Poplatky z omeškania - vlastníci	937	63	-874
Poplatky z omeškania - nájomcovia	164620	57191	107429
Zmluvné pokuty - vlastníci	33344	40487	7143
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	38699	40391	1692
Výnosy z prenájmu bytov výlučné vlastníctvo NZBD	6114	5123	-991

Výnosy z ocenenia pozemku	0	118000	118000
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	44813	163514	118701
Výnosové úroky	5326	6198	872

Tabuľka č.9: Poplatky za poskytované služby:

Por.č.	Názov položky poplatkov	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013-2012
1.	Za uzatvorenie zmluvy o podnájme uvoľneného bytu	166	200	34
2.	Za prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	4879	4675	-204
3.	Pri vzájomnej výmene bytov:	200	800	600
4.	Za udelenie súhlasu predsedu NZBD na podnájmu	200	60	-140
5.	Za usporiadanie členského a nájomného vzťahu	318	300	-18
6.	Za prevod bytu do osobného vlastníctva	4030	3770	-260
7.	Registrácia zmeny vlastníka bytu	9887	14708	4821
8.	Poplatok za dodatok k uzatvorenej zmluve	280	400	120
9.	Za udelenie súhlasu na prenájom a úpravu	0	0	0
10.	Za udelenie súhlasu na stavebné úpravy bytu	1113	461	-652
11.	Poplatok za vydanie dodatočného súhlasu úpravy bytu	0	0	0
12.	Za udelenie súhlasu umiestniť firemnú tabuľu na BD(m2)	0	0	0
13.	Vyhotovenie fotokópie pôdorysu bytu na základe žiadosti	24	74	50
14.	Vyhotovenie potvrdenia o veku budovy	72	48	-24
15.	Vyhotovenie fotokópie nájomnej zmluvy, zmluvy o výkone	0	0	0
16.	Vydanie potvrdenia o členstve v družstve, resp.pre nečlena	100	80	-20
17.	Vydanie rôznych potvrdení na základe žiadostí	1003	908	-95
18.	Vydanie potvrdenia o výške zostatkovej hodnoty	320	260	-60
19.	Poplatok pri zaplatení úhrad spojených s užívaním bytu	4501	4438	-63
20.	Poplatok za inžiniersku činnosť -montáž vodomerov	1932	4280	2348
21.	Poplatok za doprovod policajtov (za 1 hod.jedného policajta)	0	0	0
22.	Poplatok za ponukové konanie, ktoré hradí uchádzač	4670	8250	3580
23.	Poplatok za vyhotovenie fotokópie rôzneho druhu	0	0	0
24.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy	556	267	-289
25.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy doporučené	0	0	0
26.	Poplatok za uzatvorenie Dohody o urovaní	2787	3050	263
27.	Poplatok za inžiniersku činnosť vo výške 2,5 %	45590	67342	21752
28.	Poplatok za uzatvorenie zmlúv a dodatkov k nim	604	773	169
29.	Kontrola tepelných rozvodov	0	0	0
30.	Poplatok za každé zaslanie písomného dokladu o nedoplatkoch	0	0	0
31.	Zmena zálohového predpisu na základe individuálnej požiadavky	212	117	-95
32.	Súčinnosť správcu pri protipožiarnej kontrole za bytový dom	0	0	0
	Celkom poplatky:	83444	115261	31817

Tabuľka č.10: Čerpania mzdových nákladov:

Názov položky	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013 - 2012
Mzdové náklady spolu	526564	561279	34715
Mzdové náklady	518659	553374	34715
Odmeny členom orgánov družstva	7905	7905	0
Zákonné sociálne náklady	31574	69870	38296
Zákonné sociálne zabezpečenie	182556	192825	10269
Doplňkové dôchodkové zabezpečenie	25008	25770	762
Zákonná tvorba sociálneho fondu	5627	4958	-669
Tvorba sociálneho fondu nad zákonnú povinnosť	2092	2402	310
Odchodné	0	7497	7497

Odstupné	0	29248	29248
Závodné stravovanie	21187	22672	1485
Garančný fond	1099	1381	282
Náhrada príjmu pri dočerpaní PN	1569	1712	143

Tabuľka č.11: Hospodárenia podľa jednotlivých stredísk:

Názov položky	Rok 2012	Rok 2013	Rozdiel 2013 - 2012
Stredisko Správa			
Celkové náklady spolu	746113	829456	83343
Spotreba materiálu a energie	27639	27322	-317
Náklady na dodané služby a ostatné	310993	384694	73701
Mzdové náklady	399576	409535	9959
Odmeny členom predstavenstva a kontrolnej komisie	7905	7905	0
Celkové výnosy spolu	787887	852891	65004
Tržby za dodávku služieb a ostatné	787710	852698	64988
Aktivácia vnútropodnikových služieb	177	193	16
Hospodársky výsledok na stredisku ZISK	41774	23435	-18339
Stredisko Údržbárske			
Celkové náklady spolu	246855	262443	15588
Spotreba materiálu a energie	5270	4545	-725
Náklady na dodané služby	122502	114059	-8443
Mzdové náklady	119083	143839	24756
Celkové výnosy spolu	223141	249429	26288
Tržby za dodávku služieb - údržba	64296	65315	1019
Tržby za revízie plynových a elektrických zariadení	30706	32828	2122
Aktivácia vnútropodnikových služieb	128139	151286	23147
Hospodársky výsledok na stredisku STRATA	-23714	-13014	10700

Analýza stavu v roku 2013:

Stav analýzy súčasného stavu je rovnaký ako v predchádzajúcom roku a spočíva v nasledovných faktoroch. V oblasti hospodárenia družstva sa prejavujú klasické riziká ako u iných spoločností. Najväčším rizikom je optimalizácia čerpania nákladov, ktoré vstupujú do výrobnnej spotreby a v oblasti dodávaných služieb. Pri optimalizácii nákladov je potrebné dbať, aby znižovanie vstupných nákladov neprinieslo zhoršenie kvality dodávaných služieb v rámci údržby a obnovy bytových domov. Zle nastavená optimalizácia vstupných nákladov sa môže vypomstiť zvýšením nákladov v súvislosti s odstraňovaním reklamácií v záručnej dobe, ako dopad zhoršenej kvality použitých materiálov. Rizikom v čerpaní nákladov je aj opodstatnenosť čerpania nákladov, ich nadbytočné čerpanie z hľadiska potreby pri dodávke jednotlivých služieb v rámci výkonu správy. Pri čerpaní dodania služieb je dôležitá kontrola ich opodstatnenosti z hľadiska ich potreby, a zároveň je potrebné aj posúdenie, či danú službu nie je možné vykonať vo vlastnej réžii družstvo. Samotný tlak odberateľov – bytových domov na výšku cien dodávaných služieb môže ovplyvniť kvalitu dodávaných služieb, a zvyšuje riziko reklamácií v záručnej dobe.

Návrh opatrení:

Taktiež návrh opatrení prijatých v minulom roku zostáva dlhodobým cieľom a spočíva v nasledovných zásadách. V oblasti čerpania nákladov je potrebné prísne dodržiavať smernicu

o objednávaní tovarov a služieb, na základe ktorej dôjde k optimalizácii čerpania nákladov. Schvaľovacím postupom pri vystavovaní objednávok sa dosiahne nielen ich optimalizácia z hľadiska množstva, ale aj z hľadiska ich kvality a ceny. Veľmi dôležitý proces pri dodávke služieb pri údržbe a obnove bytových domov je zapojenie do kontrolného a preberacieho procesu zástupcov vlastníkov bytového domu. Cieľom v oblasti služieb bude maximalizácia dodávky služieb vo vlastnej rézii, ale ich dodávka nemôže byť na úkor nižšej kvality. Dôležité pri čerpaní nákladov je ich posudzovanie z hľadiska kvality, čím sa znižuje možnosť budúcich reklamácií v záručnej dobe. Nastavenie a prísne sledovanie podielovej mzdy a spolupráca so zástupcami vlastníkov bytového domu pri preberaní dodávaných výkonov, prinesie prirodzenú rovnováhu medzi kvalitou a cenou dodávaných služieb.

G. Finančná analýza – ekonomické finančné ukazovatele

Tabuľka: Výkaz ziskov a strát, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.11	12.12	12.13
001 - I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)			
002 - A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)			
003 - +	Σ OBCHODNÁ MARŽA [r.01-02]			
004 - II.	Σ VÝROBA [r.05+06+07]	766 757	761 987	801 754
005 - II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	605 385	602 966	631 736
006 - II.2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účt. sk. 61)			
007 - II.3.	Aktivácia (účt. sk. 62)	161 372	159 021	170 018
008 - B.	Σ VÝROBNÁ SPOTREBA [r.09+10]	151 936	161 399	154 136
009 - B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	34 501	32 909	31 866
010 - B.2.	Služby (účt. sk. 51)	117 435	128 490	122 270
011 - +	Σ PRIDANÁ HODNOTA [r.03+04-08]	614 821	600 588	647 618
012 - C.	Σ OSOBNÉ NÁKLADY súčet [r.13 až 16]	656 553	765 703	849 743
013 - C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	426 210	518 659	553 374
014 - C.2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	7 905	7 905	7 905
015 - C.3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	177 568	207 565	218 595
016 - C.4.	Sociálne náklady (527, 528)	44 870	31 574	69 869
017 - D.	Dane a poplatky (účt. sk. 53)	5 577	3 807	6 535
018 - E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	36 530	37 032	47 530
019 - III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	344 438	398 056	308 064
020 - F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	344 438	398 056	308 064
021 - G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/-547)	1 338	5 806	5 806

022 - IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	134 337	243 714	294 368
023 - H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543 až 546, 548, 549, 555, 557)	5 560	2 686	8 598
024 - V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-) (697)			
025 - I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-) (597)			
026 - *	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI [r.11-12-17-18+19-20-21+22-23+(-24)-(-25)]	43 600	29 268	23 774
027 - VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)			
028 - J.	Predané cenné papiere a podiely (561)			
029 - VII.	Σ VÝNOSY Z DLHODOBÉHO FINANČNÉHO MAJETKU [r.30+31+32]	1 038	866	434
030 - VII.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke a v spoločnosti s podstatným vplyvom (665A)		866	434
031 - VII.2.	Výnosy z ostatných dlhodobých cenných papierov a podielov (665A)			
032 - VII.3.	Výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku (665A)	1 038		
033 - VIII.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)			
034 - K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)			
035 - IX.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)			
036 - L.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)			
037 - M.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku (+/- 565)			
038 - X.	Výnosové úroky (662)	5 990	4 459	5 763
039 - N.	Nákladové úroky (562)			
040 - XI.	Kurzové zisky (663)			
041 - O.	Kurzové straty (563)			
042 - XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)			
043 - P.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	12 769	11 363	9 510
044 - XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)			
045 - R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)			
046 - *	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z FINANČNEJ ČINNOSTI [r.27-28+29+33-34+35-36-37+38-39+40-41+42-43+(-44)-(-45)]	-5 741	-6 038	-3 313
047 - **	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z BEŽNEJ ČINNOSTI PRED ZDANENÍM [r.26+46]	37 859	23 230	20 461
048 - S.	Σ DAŇ Z PRÍJMOV Z BEŽNEJ ČINNOSTI [r.49+50]	9 564	5 170	10 040
049 - S.1.	- splatná (591, 595)	8 406	7 326	8 214
050 - S.2.	- odložená (+/-592)	1 158	-2 156	1 826

051 - **	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z BEŽNEJ ČINNOSTI PO ZDANENÍ [r.47-48]	28 295	18 060	10 421
052 - XIV.	Mimoriadne výnosy (účt. sk. 68)			
053 - T.	Mimoriadne náklady (účt. sk. 58)			
054 - *	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI PRED ZDANENÍM [r.52-53]			
055 - U.	Σ DAŇ Z PRÍJMOV Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI [r.56+57]			
056 - U.1.	- splatná (593)			
057 - U.2.	- odložená (+/-594)			
058 - *	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI PO ZDANENÍ [r.54-55]			
059 - ***	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PRED ZDANENÍM (+/-) [r.47+54]	37 859		
060 - V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-596)			
061 - ***	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PO ZDANENÍ (+/-) [r.51+58-60]	28 295	18 060	10 421

Tabuľka: Súvaha aktíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.11	12.12	12.13
1	Σ SPOLU MAJETOK [r.002+030+061]	20 464 563	21 107 880	21 870 124
002 - A.	Σ NEOBEŽNÝ MAJETOK [r.003+012+021]	5 498 060	5 249 749	5 118 537
003 - A.I.	Σ DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK súčet [r.004 až 010]	40 158	29 308	18 624
004 - A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) -/072, 091A/			
005 - A.I.2.	Softvér (013) -/073, 091A/	40 158	29 308	18 624
006 - A.I.3.	Oceniťelné práva (014) -/074, 091A/			
007 - A.I.4.	Goodwill (015) -/075, 091A/			
008 - A.I.5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) -/079, 07X, 091A/			
009 - A.I.6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) -093			
010 - A.I.7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - 095A			
011 - A.II.	Σ DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK súčet [r.012 až 020]	5 457 902	5 220 441	5 099 913
012 - A.II.1.	Pozemky (031) -092A	433	433	119 643
013 - A.II.2.	Stavby (021) -/081, 092A/	5 434 378	5 019 818	4 899 568
014 - A.II.3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	23 091	14 029	28 645
015 - A.II.4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) -/085, 092A/			
016 - A.II.5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) -/086, 092A/			



017 - A.II.6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) -/089, 08X, 092A/			
018 - A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) -094		186 161	28 375
019 - A.II.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - 095A			23 682
020 - A.II.9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/-097) +/-098			
021 - A.III.	☒ DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK súčet [r.022 až 029]			
022 - A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v dcérskej účtovnej jednotke (061) -096A			
023 - A.III.2.	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom (062) -096A			
024 - A.III.3.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely (063, 065) -096A			
025 - A.III.4.	Pôžičky účtovnej jednotke v konsolidovanom celku (066A) - 096A			
026 - A.III.5.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (067A, 069, 06XA) -096A			
027 - A.III.6.	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 06XA) -096A			
028 - A.III.7.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) -096A			
029 - A.III.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - 095A			
030 - B.	☒ OBEŽNÝ MAJETOK [r.031+038+046+055]	14 926 850	15 822 760	16 749 542
031 - B.I.	☒ ZÁSoby súčet [r.032 až 037]	15 120	35 307	25 649
032 - B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) -/191, 19X/	15 120	35 307	25 649
033 - B.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) -/192, 193, 19X/			
034 - B.I.4.	Výrobky (123) -194			
035 - B.I.5.	Zvieratá (124) -195			
036 - B.I.6.	Tovar (132, 133, 13X, 139) -/196, 19X/			
037 - B.I.7.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) -391A			
038 - B.II.	☒ DLHODOBÉ POHLĎÁVKY súčet [r.039 až 045]	34 574	28 768	22 962
039 - B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) -391A	34 574	28 768	22 962
040 - B.II.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
041 - B.II.3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) -391A			
042 - B.II.4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A			
043 - B.II.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) -391A			
044 - B.II.6.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) -391A			
045 - B.II.7.	Odložená daňová pohľadávka (481A)			
046 - B.III.	☒ KRÁTKODOBÉ POHLĎÁVKY súčet [r.047 až 054]	11 649 171	12 348 396	12 460 587
047 - B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) -391A	5 599 932	6 521 314	6 309 710
048 - B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			

049 - B.III.3.	Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (351A) -391A			
050 - B.III.4.	Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku (351A) - 391A			
051 - B.III.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) -391A			
052 - B.III.6.	Sociálne poistenie (336) -391A			
053 - B.III.7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - 391A	1 764	701	1 070
054 - B.III.8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) -391A	6 047 475	5 826 381	6 149 807
055 - B.IV.	Σ FINANČNÉ ÚČTY súčet [r.056 až 060]	3 227 985	3 410 289	4 240 344
056 - B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	2 594	12 266	10 387
057 - B.IV.2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	3 225 391	3 398 023	4 229 957
058 - B.IV.3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)			
059 - B.IV.4.	Krátkodobý finančný majetok (251, 253, 256, 257, 25X) -/291, 29X/			
060 - B.IV.5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) -291			
061 - C.	Σ ČASOVÉ ROZLIŠENIE súčet [r.062 až 065]	39 653	35 371	2 045
062 - C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	39 653		
063 - C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)		34 656	2 045
064 - C.3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)			
065 - C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)		715	

Tabuľka:Pasíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.11	12.12	12.13
66	Σ SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY [r.067+088+121]	20 464 563	21 107 880	21 870 124
067 - A.	Σ VLASTNÉ IMANIE [r.068+073+080+084+087]	5 370 917	5 071 373	4 865 984
068 - A.I.	Σ ZÁKLADNÉ IMANIE súčet [r.069 až 072]	221 122	221 509	218 811
069 - A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/-491)	221 122	221 509	218 811
070 - A.I.2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (-/252)			
071 - A.I.3.	Zmena základného imania (+/-419)			
072 - A.I.4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)			
073 - A.II.	Σ KAPITÁLOVÉ FONDY súčet [r.074 až 079]	4 536 149	4 212 133	3 972 618
074 - A.II.1.	Emisné ážio (412)			
075 - A.II.2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	4 536 149	4 212 133	3 972 618
076 - A.II.3.	Zákonný rezervný fond (Nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov (417, 418)			
077 - A.II.4.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-414)			
078 - A.II.5.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/-415)			

079 - A.II.6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/-416)			
080 - A.III.	Σ FONDY ZO ZISKU súčet [r.081 až 083]	585 351	619 671	664 134
081 - A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)			
082 - A.III.2.	Nedeliteľný fond (422)	578 191	603 046	614 540
083 - A.III.3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	7 160	16 625	49 594
084 - A.IV.	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA MINULÝCH ROKOV [r.085 a 086]			
085 - A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)			
086 - A.IV.2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)			
087 - A.V.	Σ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PO ZDANENÍ +/- [r.001-(068+073+080+084+088+121)]	28 295	18 060	10 421
088 - B.	Σ ZÁVÄZKY [r.089+094+106+117+118]	15 047 301	15 996 759	16 965 206
089 - B.I.	Σ REZERVY súčet [r.090 až 093]	19 487	28 835	15 691
090 - B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)			
091 - B.I.2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	19 487	28 835	15 691
092 - B.I.3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)			
093 - B.I.4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)			
094 - B.II.	Σ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY súčet [r.095 až 105]	1 908 230	2 382 726	2 842 700
095 - B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (321A, 479A)			
096 - B.II.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
097 - B.II.3.	Dlhodobé nevyfakturované dodávky (476A)			
098 - B.II.4.	Dlhodobé záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (471A)			
099 - B.II.5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)		1 908 230	
100 - B.II.6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	1 013	1 013	
101 - B.II.7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)			
102 - B.II.8.	Vydané dlhopisy (473A, -/255A)			
103 - B.II.9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	2 116	3 207	2 541
104 - B.II.10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	1 900 335	2 375 896	2 835 722
105 - B.II.11.	Odložený daňový záväzok (481A)	4 766	2 610	4 437
106 - B.III.	Σ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY súčet [r.107 až 116]	6 431 332	7 186 805	7 459 491
107 - B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	6 313 042	7 031 101	7 209 633
108 - B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
109 - B.III.3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)			20 001
110 - B.III.4.	Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke (361A, 471A)			
111 - B.III.5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)			

112 - B.III.6.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)		314	
113 - B.III.7.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	64 077	76 846	104 762
114 - B.III.8.	Závazky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	20 574	43 268	81 254
115 - B.III.9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	31 133	34 836	43 363
116 - B.III.10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	2 506	440	478
117 - B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)			
118 - B.V.	 BANKOVÉ ÚVERY súčet [r.119 a 120]	6 688 252	6 398 393	6 647 324
119 - B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	6 688 252	6 398 393	6 647 324
120 - B.V.2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)			
121 - C.	 ČASOVÉ ROZLIŠENIE súčet [r.122 až 125]	46 345	39 748	38 934
122 - C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)			
123 - C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)			
124 - C.3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)			
125 - C.4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	46 345	39 748	38 934

Tabuľka finančných ukazovateľov

č.r.	Text položky	12.11	12.12	12.13
1	Okamžitá likvidita	0,50	0,47	0,57
2	Bežná likvidita	2,32	2,20	2,24
3	Celková likvidita	2,32	2,20	2,25
4	Čistý pracovný kapitál	8 495 518,00	8 635 955,00	9 290 051,00
5	Obrat celkového majetku	0,05	0,05	0,04
6	Obrat neobežného majetku	0,17	0,19	0,18
7	Obrat obežného majetku	0,06	0,06	0,06
8	Viazanosť celkového majetku	21,55	21,09	23,27
9	Viazanosť neobežného majetku	5,79	5,24	5,45
10	Viazanosť obežného majetku	15,72	15,81	17,82
11	Podiel obežného a neobežného majetku	2,71	3,01	3,27
12	Podiel obežného majetku	0,73	0,75	0,77
13	Podiel neobežného majetku	0,27	0,25	0,23
14	Opotrebovanosť dlhodobého majetku	1	0,92	1
15	Opotrebovanosť dlhodobého hmotného majetku	1	0,93	1
16	Opotrebovanosť dlhodobého nehmotného majetku	1	0,48	1
17	Obrat pohľadávok	0,08	0,08	0,08
18	Priemerná doba inkasa pohľadávok	4 489,85	4 513,05	4 848,37
19	Obrátka zásob	62,82	28,35	36,64
20	Doba obrátky celkových zásob	5,81	12,87	9,96
21	Doba obrátky výrobných zásob	5,81	12,87	9,96

22	Rentabilita vlastného kapitálu	0,01	0	0
23	Rentabilita tržieb	0,03	0,02	0,01
24	Rentabilita nákladov	0,02	0,01	0,01
25	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,26	0,24	0,22
26	Ukazovateľ finančnej stability	0,36	0,35	0,35
27	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu	2,80	3,15	3,49
28	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	0,36	0,32	0,29
29	Celková zadlženosť	0,74	0,76	0,78
30	Koeficient zadlženosti	1,36	1,32	1,29
31	Ukazovateľ úverovej zadlženosti	0,33	0,3	0,3
32	Krátkodobá intenzita zadlženia	0,43	0,45	0,44
33	Nákladová náročnosť tržieb	1,29	1,38	1,48
34	Čistá zadlženosť	11 819 316 ,00	12 586 470 ,00	12 724 862 ,00
35	Vplyv úrokov na výsledok hospodárenia	0,84	0,81	0,72
36	Altmanov Z-score model	0,77	0,73	0,73

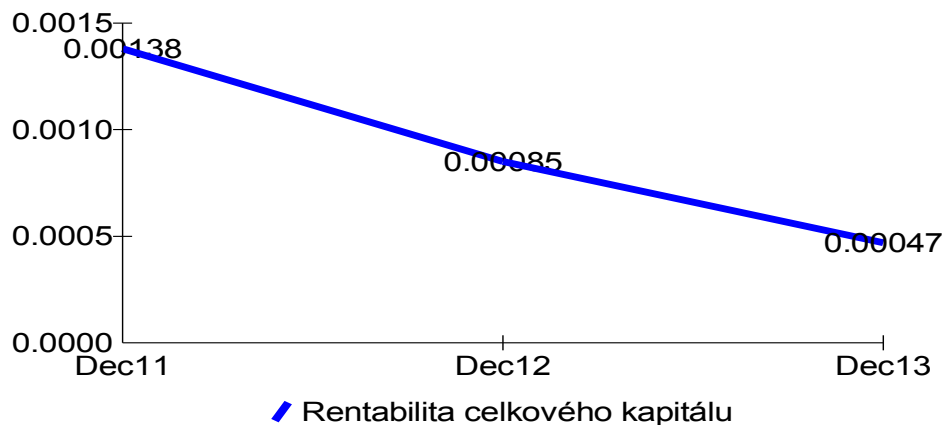
Analýza rentability

Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia. Do ich hodnôt sa zlučuje vývoj likvidity, aktivity aj zadlženosti. Spoločnou črtou všetkých ukazovateľov rentability je to, že dávajú do pomeru čistý výsledok podnikovej činnosti s určitým menovateľom (najčastejšie objem vložených prostriedkov).

Tabuľka: Analýza rentability, NZBD

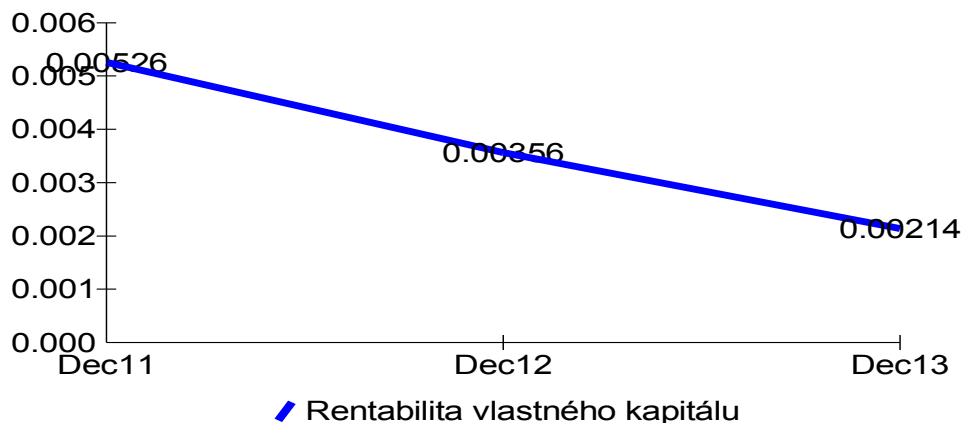
č.r	Text položky	Dec11	Dec12	Dec13
027	Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,00	0,00
028	Rentabilita vlastného kapitálu	0,01	0,00	0,00
029	Rentabilita tržieb	0,03	0,02	0,01
030	Rentabilita nákladov	0,02	0,01	0,01
999	☒ Kontrolný riadok	0,06	0,04	0,02

Rentabilita celkového kapitálu



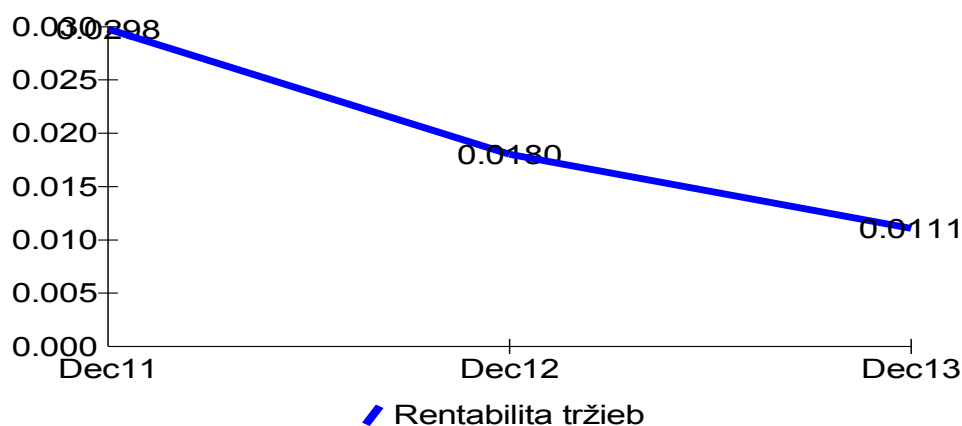
Graf č. 027, Rentabilita celkového kapitálu, NZBD

Rentabilita vlastného kapitálu



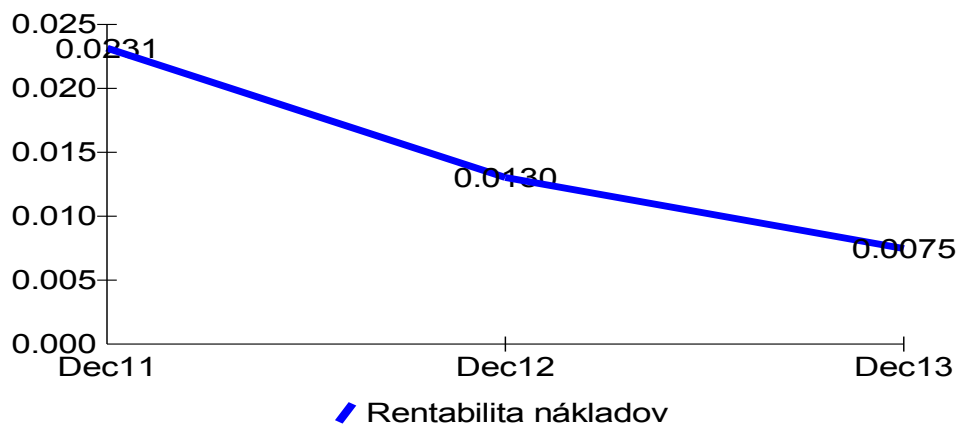
Graf č. 028, Rentabilita vlastného kapitálu, NZBD

Rentabilita tržieb



Graf č. 029, Rentabilita tržieb, NZBD

Rentabilita nákladov



Graf č. 030, Rentabilita nákladov, NZBD

027 - RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU

$$\text{RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{PASÍVA CELKOM}}$$

028 - RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU

$$\text{RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

029 - RENTABILITA TRŽIEB

$$\text{RENTABILITA TRŽIEB} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{TRŽBY}}$$

TRŽBY je položka čerpaná z Výkazu ziskov a strát (riadky 001+005+019+030), predstavuje tržby za predaj tovaru, vlastných výrobkov, služieb, dlhodobého majetku a materiálu.

Ukazovateľ je meradlom schopnosti podniku premieňať zásoby na hotové peňažné prostriedky, v časovom vývoji by mal dosahovať stúpajúce hodnoty, pričom pre naše podmienky sú odporúčané hodnoty vyššie ako 0,1.

030 - RENTABILITA NÁKLADOV

$$\text{RENTABILITA NÁKLADOV} = \frac{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}{\text{NÁKLADY}}$$

Ukazovateľ odráža efektívnosť hospodárenia, udáva hodnotu zisku, ktorá pripadá na jednotku vynaložených nákladov, čiže v podniku by mala byť rastúca miera zisku vzhľadom k nákladom. Najlepší obraz o hodnote tohto ukazovateľa dostaneme porovnaním s podnikmi rovnakého zamerania.

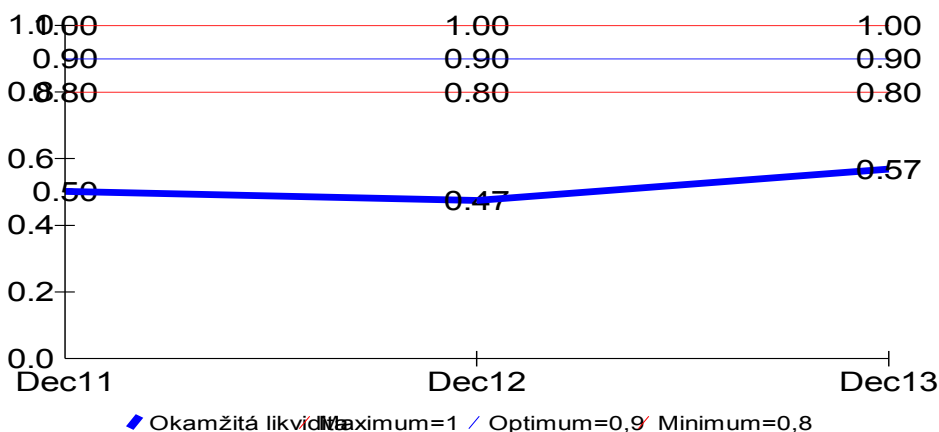
Analýza likvidity

Ukazovatele likvidity informujú o platobnej schopnosti alebo likvidite podniku. Táto stránka finančnej situácie je najdôležitejšou a najsledovanejšou nielen manažmentom podniku, ale aj externými subjektami, s ktorými je podnik v kontakte.

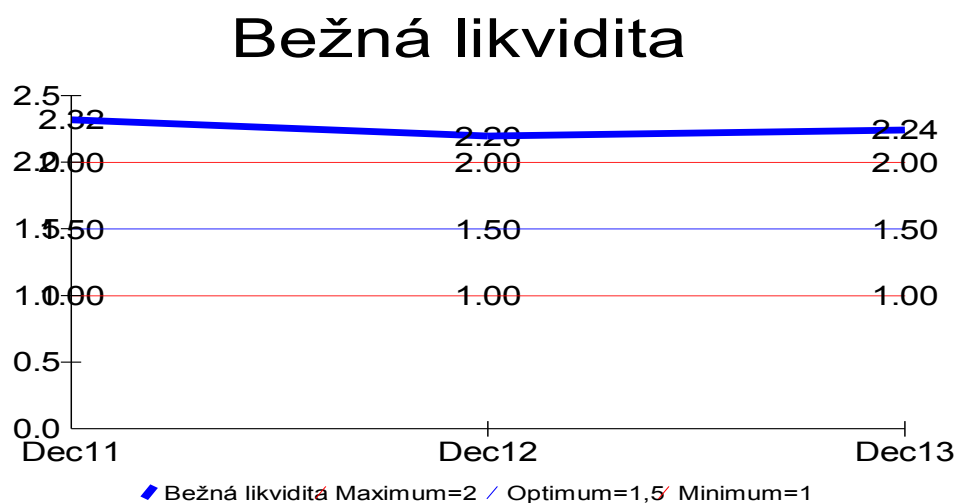
Tabuľka: Analýza likvidity, NZBD

č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec11	Dec12	Dec13
001	Okamžitá likvidita	0,80	0,90	1,00	0,50	0,47	0,57
002	Bežná likvidita	1,00	1,50	2,00	2,32	2,20	2,24
003	Celková likvidita	1,50	2,50	4,00	2,32	2,20	2,25

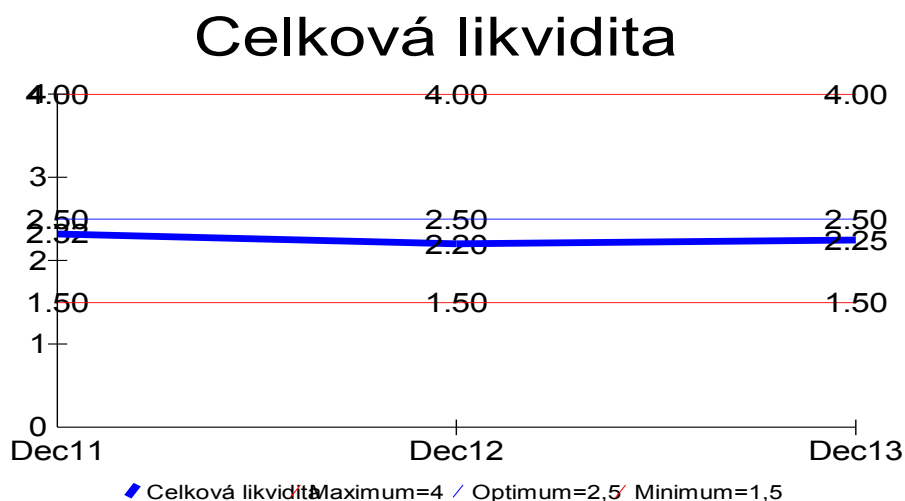
Okamžitá likvidita



Graf č. 001, Okamžitá likvidita, NZBD



Graf č. 002, Bežná likvidita, NZBD



Graf č. 003, Celková likvidita, NZBD

001 - OKAMŽITÁ LIKVIDITA

$$\text{OKAMŽITÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{FINANČNÉ ÚČTY}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

FINANČNÉ ÚČTY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 056), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 102) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Ukazovateľ vlastne vyjadruje solventnosť. Jeho ideálna hodnota je 1, vtedy je k dispozícii toľko platobných prostriedkov, koľko činia záväzky. Za optimálne hodnoty sú považované hodnoty z intervalu 0,9 - 1,0.

002 - BEŽNÁ LIKVIDITA

$$\text{BEŽNÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{DLHODOBÉ A KRÁTK. POHLAD. + FINANČNÉ ÚČTY}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

DLHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY sú položky čerpané zo Súvahy (riadok 041 a 048) a predstavuje súčet všetkých pohľadávok podniku.

FINANČNÉ ÚČTY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 056), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 102) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Odporúčané hodnoty ukazovateľa sú 1 - 1,5. Za optimálnu hodnotu sa považuje 1,5. Pri bežnej likvidite sa neberú do úvahy zásoby, pretože predstavujú najproblematickejšiu časť obežných aktív. S ich premenou na platobné prostriedky môžu byť spojené značné straty.

003 - CELKOVÁ LIKVIDITA

$$\text{CELKOVÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{OBEŽNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

OBEŽNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 032). Súčasťou obežného majetku sú zásoby, dlhodobé pohľadávky, krátkodobé pohľadávky a finančné účty.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 102) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Optimálna hodnota ukazovateľa je 2,5. Z tejto hodnoty možno interpretovať, že krátkodobé záväzky nemajú presiahnuť 40% hodnoty obežných aktív.

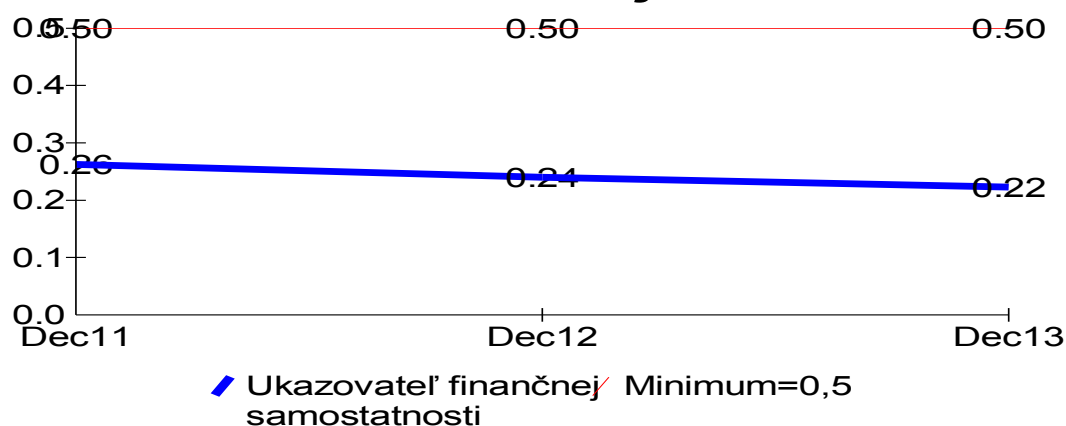
Analýza zadĺženosti

Ukazovatele zadĺženosti vyjadrujú rozsah použitia cudzieho kapitálu v celkových zdrojoch podniku. Majú veľmi vysokú vypovedaciu schopnosť hlavne spolu s ukazovateľmi rentability a likvidity, na ktoré môže mať práve rozsah cudzieho kapitálu pozitívny ale aj negatívny vplyv.

Tabuľka: Analýza zadĺženosti, NZBD

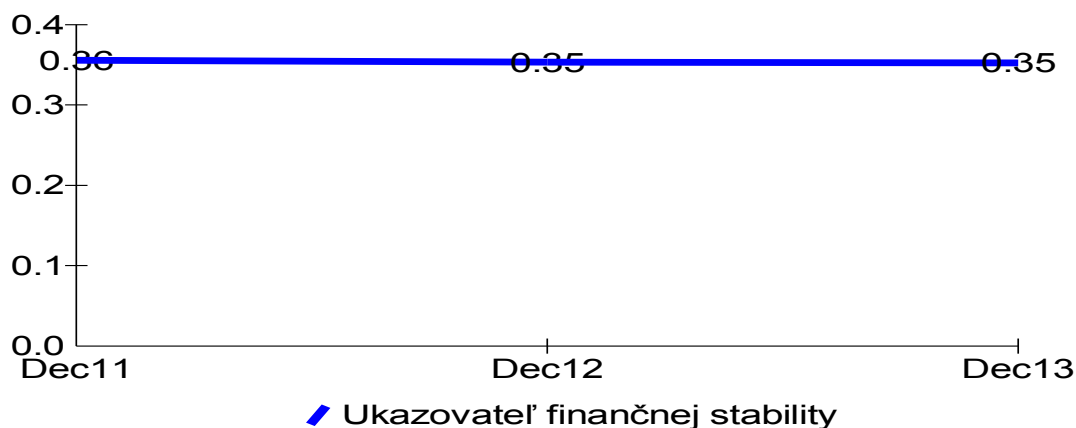
č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec11	Dec12	Dec13
034	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,50			0,26	0,24	0,22
035	Ukazovateľ finančnej stability				0,36	0,35	0,35
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu			0,70	2,80	3,15	3,49
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	1,50			0,36	0,32	0,29
038	Celková zadĺženosť			0,50	0,74	0,76	0,78
039	Koeficient zadĺženosti				1,36	1,32	1,29
040	Ukazovateľ úverovej zadĺženosti				0,33	0,30	0,30
041	Úrokové krytie	3,00	5,00				
042	Úrokové zaťaženie zisku						
043	Krátkodobá intenzita zadĺženia		0,20		0,43	0,45	0,44

Ukazovateľ finančnej samostatnosti



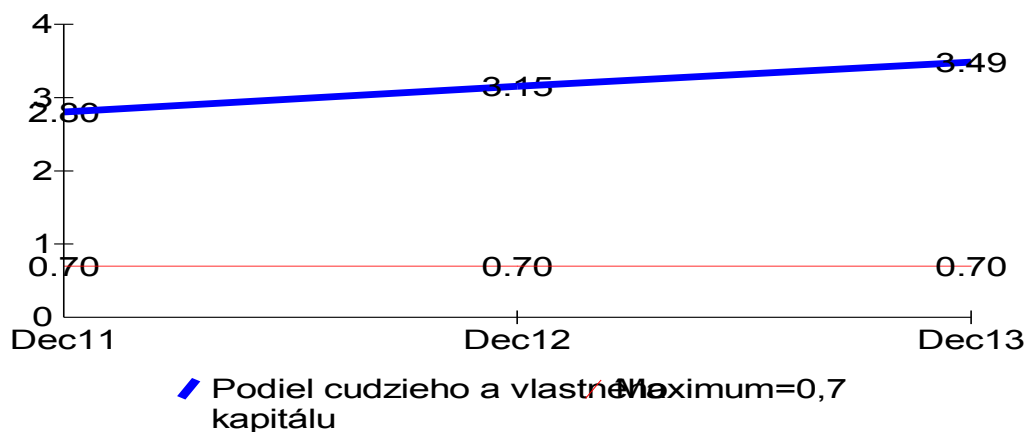
Graf č. 034, Ukazovateľ finančnej samostatnosti, NZBD

Ukazovateľ finančnej stability



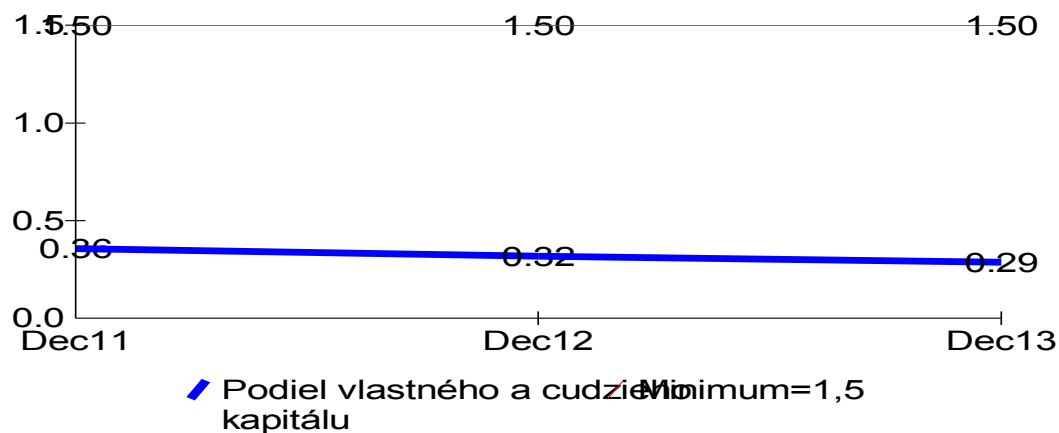
Graf č. 035, Ukazovateľ finančnej stability, NZBD

Podiel cudzieho a vlastného kapitálu



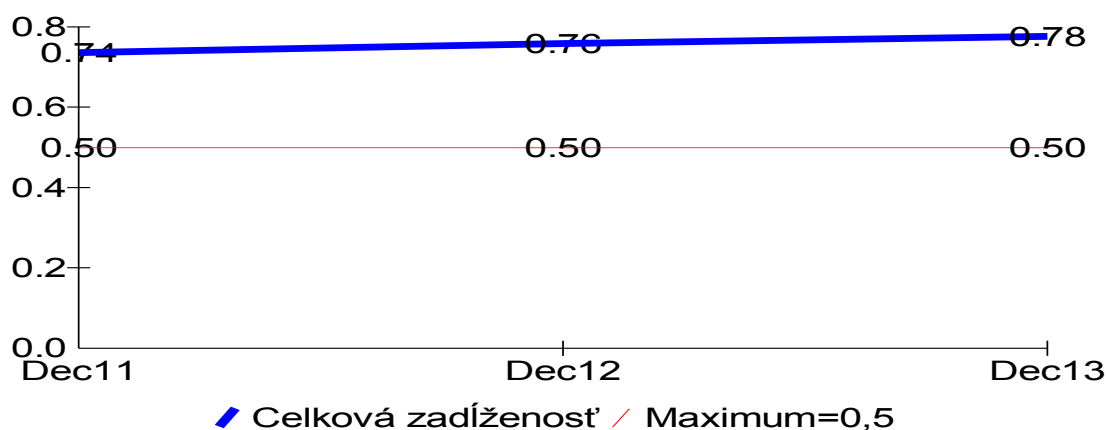
Graf č. 036, Podiel cudzieho a vlastného kapitálu, NZBD

Podiel vlastného a cudzieho kapitálu



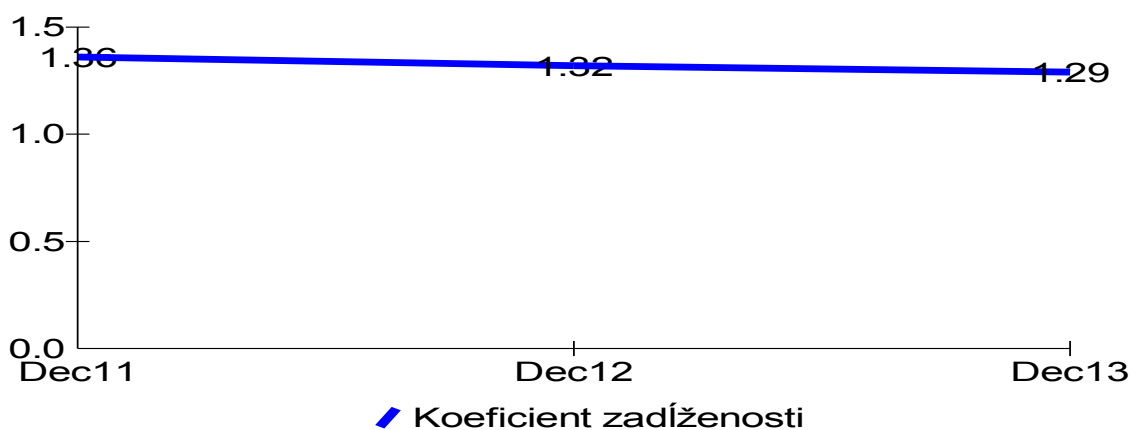
Graf č. 037, Podiel vlastného a cudzieho kapitálu, NZBD

Celková zadíženosť



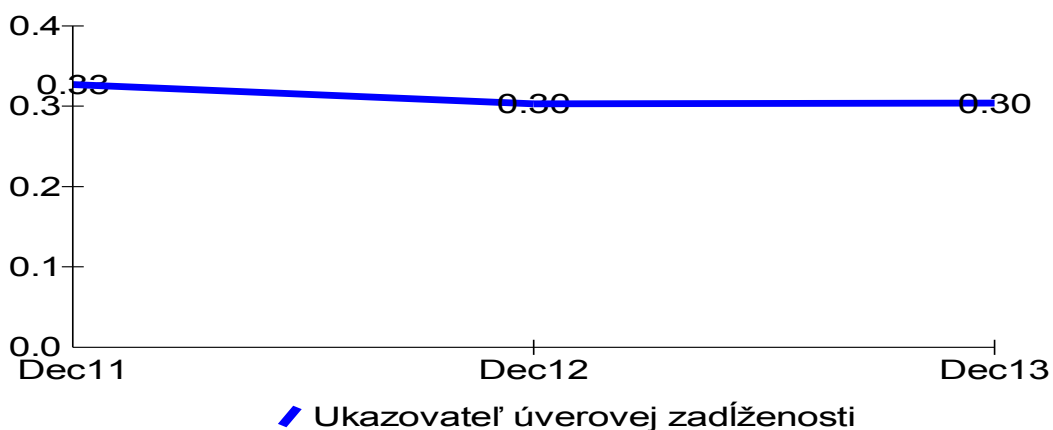
Graf č. 038, Celková zadíženosť, NZBD

Koeficient zadíženosti



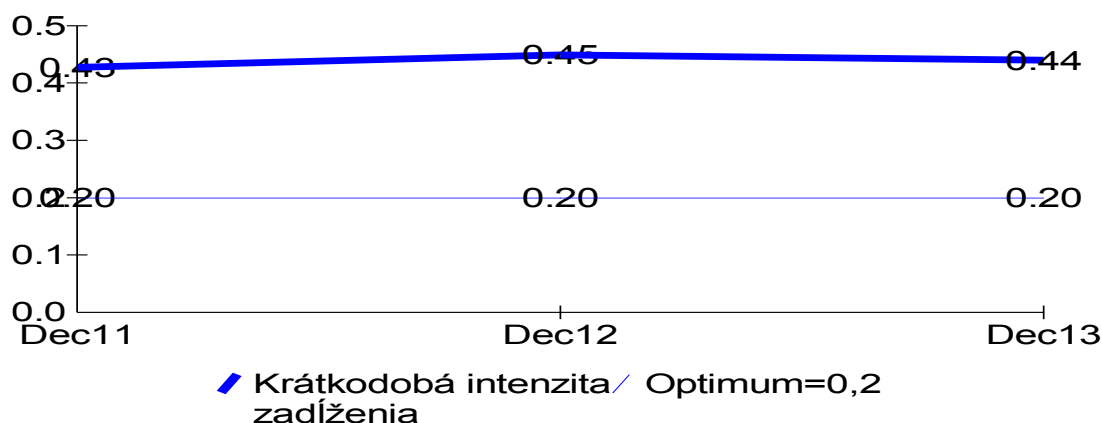
Graf č. 039, Koeficient zadíženosti, NZBD

Ukazovateľ úverovej zadíženosti



Graf č. 040, Ukazovateľ úverovej zadíženosti, NZBD

Krátkodobá intenzita zadĺženia



Graf č. 043, Krátkodobá intenzita zadĺženia, NZBD

034 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI

$$\text{UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Zvyšovaním hodnoty ukazovateľa sa zvyšuje finančná stabilita, ale nemusí to byť účinné. Hodnota je závislá od konkrétnej situácie, všeobecne by mala byť vyššia ako 0,5, priaznivé sú už hodnoty vyššie ako 0,3. Možno z nich určiť, či podnik dosahuje dostatočne veľký zisk. Vysoká hodnota ukazovateľa môže však signalizovať pokles rentability.

035 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY

$$\text{UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE} + \text{DLHODOBÉ ZÁVÄZKY}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

036 - PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU

$$\text{PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{VLASTNÉ IMANIE}}$$

Hodnota ukazovateľa by sa mala porovnať s priemerom odvetvia, v odvetví kde je vyššia výnosovosť môže byť aj vyšší podiel cudzieho kapitálu. Všeobecne sa za prijateľné hodnoty pre tento ukazovateľ udávajú čísla nižšie ako 0,7, prípadne pomer cudzieho a vlastného kapitálu 1:1.

037 - PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU

$$\text{PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU} = \frac{\text{VLASTNÉ IMANIE}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

038 - CELKOVÁ ZADĽŽENOSŤ

$$\text{CELKOVÁ ZADĽŽENOSŤ} = \frac{\text{CUDZIE ZDROJE}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Hodnota ukazovateľa by mala byť menšia ako 0,5, ale veľmi záleží na konkrétnej situácii v akej sa podnik nachádza, hlavne od odvetvia v akom podnik pracuje. Tu je nevyhnutné sledovanie časového vývoja ukazovateľa a porovnanie s inými podnikmi v rovnakom odvetví.

039 - KOEFICIENT ZADĽŽENOSTI

$$\text{KOEFICIENT ZADĽŽENOSTI} = \frac{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

Predstavuje prevrátenu hodnotu ukazovateľa celkovej zadĺženosti, ale na rozdiel od iných ukazovateľov, ktoré sa môžu vyjadrovať aj v percentách, táto hodnota zostáva vždy koeficientom.

040 - UKAZOVATEĽ ÚVEROVEJ ZADĽŽENOSTI

$$\text{UKAZOVATEĽ ÚVEROVEJ ZADĽŽENOSTI} = \frac{\text{BANKOVÉ ÚVERY A VÝPOMOCI}}{\text{CELKOVÝ MAJETOK}}$$

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001).

043 - KRÁTKODOBÁ INTENZITA ZADĽŽENIA

$$\text{KRÁTKODOBÁ INTENZITA ZADĽŽENIA} = \frac{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}{\text{CUDZIE ZDROJE}}$$

Podľa pravidiel financovania by sa hodnota ukazovateľa mala pohybovať okolo 0,2.

H. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013

Novozámocké bytové družstvo, družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2013 za rok 2013, ktorá bola overená nezávislým audítorm Ing. Julianou Farkasovou, držiteľkou licencie Lic SKAu č.474, a jeho výrokom zo dňa 31.3.2014 účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz hospodárenia družstva, dosiahlo pri celkových nákladoch 1 399 962,67 € a celkových výnosoch 1 410 383,94 € hospodársky výsledok po zdanení zisk 10 421,27 €.

V zmysle platných stanov návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013 v celkovej výške zisk 10 421,27 € v celkovej výške po zdanení je nasledovný:

- 10 % vo výške 1 042,13 € odvod do nedeliteľného fondu
 - 8 000.- € odvod do sociálneho fondu
 - 1 379,14 € odvod do fondu rozvoja družstva
- Fond rozvoja je možné použiť len na nasledovné účely:
- materiálno technologické zabezpečenie družstva
 - podpora rozšírenia a skvalitnenia služieb pri výkone správy

V Nových Zámkoch dňa 17.4.2014

Eva Ottingerová v. r.
Predseda predstavenstva

Zoltán Takács, v. r.
podpredseda predstavenstva

I. Stanovisko a výrok audítora

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pre predstavenstvo Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky, IČO: 34 122 711, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor k tejto účtovnej závierke na základe môjho auditu. Audit som vykonala v súlade s medzinárodnými auditorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie auditorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať auditorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov, uskutočnených štatutárnym orgánom, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22, Nové Zámky k 31. decembru 2013, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

31.03.2014

Dipl.Ing.Juliana Farkasová, zodpovedný audítor,

Licencia SKAU č. 474

Nám.Hrdinov č.7 940 01 Nové Zámky



Ing.Juliana Farkasová, certifikovaný audítor SKAU, č.licencie 474, 940 01 Nové Zámky, Nám.Hrdinov č.7, IČO:36110345, tel.035/6428082,

email:auditfarkas@stonline.sk

J. Odpočet realizácie Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2013

Zmena organizačnej štruktúry a organizačného poriadku

Vedenie družstva v roku 2013 na základe schválenia opatrení zhromaždením delegátov predložilo predstavenstvu návrh zmeny organizačnej štruktúry a organizačného poriadku tak, aby verne opisoval súčasný stav činností a procesov z hľadiska výkonu správy. Po schválení predloženého návrhu predstavenstvom, bola nová organizačná štruktúra a organizačný poriadok aplikovaný do praxe, s platnosťou od 01.04.2013. Základné princípy týkajúcich sa zmien sú uvedené vyššie v texte výročnej správy.

Realizácia bytovej družstevnej výstavby a Plánovanie výstavby domova dôchodcov pre členskú základňu

Z dôvodu opakovaného schvaľovania investičných zámerov, ktoré majú byť realizované zo strany družstva, na zhromaždení delegátov konaného v júny 2013, predstavenstvo družstva pristúpilo taktiež k opakovanému schvaľovaniu postupov pri realizácii investícií. Na základe vyhláseného písomného hlasovania (per rollam) bolo vyhodnotené a prijaté nasledovné uznesenie predstavenstva v znení:

Vyhodnotenie opakovaného písomného hlasovania v zmysle článku 63 odsek 2 platných stanov NZBD a uznesenia predstavenstva konaného dňa 27.9.2012 k bodom programu predstavenstva konaného dňa 30.08.2012, doplnené na predstavenstve 27.9.2012 a 27.6.2013.

V zmysle článku 63 odsek 2 platných stanov NZBD a uznesenia predstavenstva konaného dňa 27.6.2013, bolo vyhlásené opakované písomné hlasovanie dňa 3.7.2013 pomocou prostriedkov ohlasovacej techniky (PER ROLLAM) k bodom programu predstavenstva konaného 30.08.2012, ktoré boli doplnené na predstavenstve konaného dňa 27.9.2012 a 27.6.2013, nasledovne:

Spôsob hlasovania bol nasledovný:

Návrh uznesení, ktoré boli predmetom hlasovania, boli zaslané členom predstavenstva na mailové adresy.

Po zaslaní hlasovania na mailovú adresu, bola členovi predstavenstva táto skutočnosť oznámená telefonicky. Pokiaľ neprišla od člena predstavenstva na hlasovanie odpoveď do 18.7.2013 považuje sa to za zdržanie sa hlasovania.

Výsledok písomného hlasovania v zmysle článku 63 odsek 2 platných stanov NZBD:

K bodom z programu predstavenstva konaného dňa 30.8.2012, doplnené na predstavenstve 27.9.2012 a 27.6.2013:

5. Schvaľovanie prevodu práv k stavebnému povoleniu číslo 5023/2008-4-Br na NZBD, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, v zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 28.6.2012 a 20.6.2013, týkajúceho schválenia realizácie bytovej družstevnej výstavby, predkladá predseda predstavenstva

a

6. Schvaľovanie prevodu práv k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2/2008 na NZBD, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, uzavretej medzi mestom NZ a firmou Prospect, alebo prevodu vlastníckych práv k dotknutému pozemku v zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 28.6.2012 a 20.6.2013, týkajúceho schválenia realizácie bytovej družstevnej výstavby, predkladá predseda predstavenstva

a

7. Schválenie realizácie bytovej výstavby v zmysle projektovej dokumentácie a rozpočtu, ktoré sa vzťahujú k stavebnému povoleniu číslo 5023/2008-4-Br, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, ktoré predložil predseda predstavenstva členom dňa 30.8.2012:

Uznesenie predstavenstva k bodom programu 5.,6.,7.:

Predstavenstvo NZBD schvaľuje realizáciu bytovej družstevnej výstavby v jednotlivých krokoch ako boli predložené na schvaľovanie:

1. Prevod práv k stavebnému povoleniu číslo 5023/2008-4-Br na NZBD, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, v zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 28.6.2012 a uznesenia predstavenstva zo dňa 30.8.2012, a uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 20.6.2013 týkajúceho sa schválenia realizácie bytovej družstevnej výstavby. Náklady spojené s obstaraním stavebného povolenia ktoré bolo pôvodne vystavené na firmu Prospect NZ budú firme Prospect NZ preplatené po ukončení výstavby bytových domov kolaudáciou a po uzavretí zmlúv (Zmluva o kúpe najatej veci) ku všetkým bytovým jednotkám.
2. Prevod práv k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2/2008 na NZBD, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, uzavretej medzi mestom NZ a firmou Prospect NZ alebo vlastníctva k dotknutému pozemku na základe tejto zmluvy, v zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 28.6.2012 a uznesenia predstavenstva zo dňa 30.8.2012, a uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 20.6.2013 týkajúceho schválenia realizácie bytovej družstevnej výstavby.
3. Schvaľuje realizáciu bytovej výstavby v zmysle projektovej dokumentácie a rozpočtu, ktoré sa vzťahujú k stavebnému povoleniu číslo 5023/2008-4-Br, v časti SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, ktoré predložil predseda predstavenstva členom dňa 30.8.2012.
4. Na základe rozpočtu stavby z projektovej dokumentácie bude začaté rokovanie s finančnými inštitúciami o financovaní investície – výstavby domova dôchodcov na financovanie investície budú oslovené všetky komerčné a štátne banky a bude realizované výberové konanie. Zároveň budú využité pri financovaní všetky dostupné podporné finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu. Ručenie bankám za poskytnutý investičný úver bude výhradne realizovanou novostavbou a obstaraným dotknutým pozemkom. Doba splatnosti investičného úveru bude na základe vypracovaného finančného plánu týkajúceho sa prevádzky domova dôchodcov. Minimálna dĺžka splatnosti investičného úveru bude 20-25 rokov.
5. Po zabezpečení financovania NZBD zriadi poradovník žiadostí o pridelenie bytov v bytovom dome. Výberové kritériá a poradovník sú stanovené v predstavenstvom schválenom štatúte, v písomnom hlasovaní 25.10.2012, a na základe splnených kritérií bude predstavenstvo pridelať ubytovacie jednotky v bytových domoch jednotlivým žiadateľom podľa časového poradia.
6. Uzavretie Zmluvy o dielo s firmou Prospect na výstavbu bytových domov v rozsahu predloženého rozpočtu, ktorý predložil predseda predstavenstva členom dňa 30.8.2012. Dielo bude vykonávané etapovite podľa jednotlivých bytových domov a v závislosti na uzatvorení zmlúv k bytovým jednotkám. Výstavba nového bytového domu sa začne až po skolaudovaní rozostavaného bytového domu a uzavretia zmlúv minimálne 80% bytových jednotiek.
7. Samotná výstavba bytových domov bude etapovite po jednotlivých bytových domoch na základe dopytu. Výstavba nového bytového domu sa začne až po skolaudovaní rozostavaného bytového domu a uzavretia zmlúv minimálne 80% bytových jednotiek. Výstavba bude začatá v závislosti od schválenia jej financovania komerčnou alebo štátnou bankou, alebo štátnym fondom rozvoja bývania. Výstavba je časovo plánovaná 2013 – 2016.
8. Kolaudácia bytového domu a následné zabezpečenie prevodu pozemku pod bytovým domom z terajšieho vlastníka na NZBD.
9. Výkon správy bytových domov v zmysle platných legislatívnych noriem.

Predstavenstvo splnomocňuje predsedu predstavenstva a riaditeľa družstva:

- k rozhodovaniu a konaniu v mene družstva vo veciach týkajúcich sa realizácie bytovej družstevnej výstavby v plnom rozsahu
- vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov a iných vecí týkajúcich sa realizácie bytovej družstevnej výstavby v plnom rozsahu

- na zastupovanie k vybavovaniu úveru z komerčnej banky, štátnej banky alebo iných finančných inštitúcií
- k podpisu zmluvy s komerčnou bankou, štátnou bankou alebo finančnou inštitúciou
- k zriadeniu záložného práva na novostavby bytových domov v prospech komerčnej banky, štátnej banky alebo iných finančných inštitúcií v zmysle jej obchodných podmienok.

Výsledok hlasovania:

Schválili uznesenie: Eva Ottingerová, Zoltán Takács, Ing. Juraj Pečimút, Mária Šurániová, Viera Palacková

Neschválili uznesenia: Ing. Jozef Štepanay

Zdržali sa hlasovania: Zoltán Šuba

Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 5 zo 7, čo je 71,43 %

K bodu 8 z programu predstavenstva konaného dňa 30.8.2012, doplnený na predstavenstve 27.9.2012 a 27.6.2013:

Schvaľovanie vypracovania projektovej dokumentácie a postupu pre vybudovanie domova dôchodcov pre členskú základňu, v zmysle uznesenia zhromaždenia delegátov zo dňa 28.6.2012, na základe predloženej štúdie firmou : PROFIS NZ. s.r.o., Považská 4, Nové Zámky, predkladá predseda predstavenstva

Uznesenie predstavenstva k bodu 8.:

Predstavenstvo NZBD schvaľuje výstavbu domova dôchodcov v etapách ako boli predložené do predstavenstva 30.8.2012:

Investícia - výstavba domova dôchodcov bude realizovaná v niekoľkých etapách v časovom období 2013 až 2015 v závislosti od spôsobu a dostupnosti financovania investície.

1.etapa:

V roku 2013 a 2014 bude vypracovaná projektová dokumentácia s vykonávacím projektom a súhrnným rozpočtom stavby. Za spracovateľa projektovej dokumentácie na základe výberového konania bola vybraná spoločnosť PROFIS NZ. s.r.o., Považská 4, Nové Zámky, IČO: 3592139, ktorá už vypracovávala niekoľko projektovej dokumentácie na stavby podobného charakteru a účelu. Cena za vypracovanie projektovej dokumentácie firmou PROFIS NZ je 75 300,-€ bez DPH.

2.etapa:

Na základe rozpočtu stavby z projektovej dokumentácie bude začaté rokovanie s finančnými inštitúciami o financovaní investície – výstavby domova dôchodcov. Na financovanie investície budú oslovené všetky komerčné a štátne banky a bude realizované výberové konanie. Zároveň budú využité pri financovaní všetky dostupné podporné finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu a eurofondov. Na prevádzku domova dôchodcov bude požadovaná dotácia z VUC a z iných rozpočtových kapitol. Ručenie bankám za poskytnutý investičný úver bude výhradne realizovanou novostavbou alebo budovami vo výlučnom vlastníctve NZBD. Doba splatnosti investičného úveru bude na základe bankovej ponuky a vypracovaného finančného plánu týkajúceho sa prevádzky domova dôchodcov. Minimálna dĺžka splatnosti investičného úveru bude 10-15 rokov s fixáciou úrokovej miery na základe ponuky banky.

3.etapa:

Po zabezpečení financovania NZBD zriadi poradovník na umiestnenie členov do domova dôchodcov. Výberové kritériá a poradovník sú stanovené v predstavenstvom schválenom štatúte, v písomnom hlasovaní 25.10.2012, a na základe splnených kritérií bude pridelovať ubytovacie jednotky v domove dôchodcov jednotlivým žiadateľom.

4.etapa:

Zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia na výstavbu domova dôchodcov v zmysle platného stavebného zákona a ostatných legislatívnych noriem. Na základe uznesenia zhromaždenia delegátov sa zabezpečí rozšírenie predmetu činnosti v rozsahu potrebnom na prevádzkovanie domova dôchodcov. Počas tejto etapy budú zabezpečené a získané všetky potrebné povolenia a súhlasy potrebné k prevádzkovaniu domova dôchodcov a ostatných prevádzok ktoré budú vytvorené v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie a sú podmienkou prevádzkovania služby tohto charakteru.

5.etapa:

NZBD vykoná výberové konanie na dodávateľa stavebných prác, s ktorým bude podpísaná zmluva o dielo.

6. etapa:

Realizácia výstavby domova dôchodcov etapovite, aby nebol ohrozený výkon správy bytových domov, funkčnosť údržbárskeho strediska, archív a skladové priestory. Výstavba domova dôchodcov bude realizovaná v období 2013 – 2015.

Predstavenstvo splnomocňuje predsedu predstavenstva a riaditeľa družstva:

- k rozhodovaniu a konaniu v mene družstva vo veciach týkajúcich sa výstavby domova dôchodcov v plnom rozsahu
- vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov a iných vecí týkajúcich sa výstavby domova dôchodcov v plnom rozsahu
- na zastupovanie k vybavovaniu úveru z komerčnej banky, štátnej banky alebo iných finančných inštitúcií
- k podpisu zmluvy s komerčnou bankou, štátnou bankou alebo finančnou inštitúciou
- k zriadeniu záložného práva na novostavbu domova dôchodcov v prospech komerčnej banky, štátnej banky alebo iných finančných inštitúcií v zmysle jej obchodných podmienok

Výsledok hlasovania:

Schválili uznesenie: Eva Ottingerová, Zoltán Takács, Ing. Juraj Pečimút, Mária Šurániová, Viera Palacková

Neschválili uznesenia: Ing. Jozef Štepanay

Zdržali sa hlasovania: Zoltán Šuba

Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 5 zo 7, čo je 71,43 %

Podpísaním alebo zaslaním elektronicky tohto písomného hlasovania na mailovú adresu ottingerova@nzbd.sk, hlasujúci čestne prehlásili, že písomné hlasovanie vykonali sami, dobrovoľne a je prejavom ich slobodnej vôle.

Na základe vyššie uvedeného uznesenia predstavenstva, družstvo započalo realizáciu investičných zámerov, t.j. výstavbu bytového domu „F“ a výstavbu domova sociálnych služieb. V roku 2013 bola realizovaná výstavba bytového domu „F“ s počtom bytov 14, v rozpočte ako bolo schválené predstavenstvom družstva a to 1.168.085,87 € s DPH, ktorý bol krytý z úverovej linky vo výške 876.064,- € na samotnú realizáciu stavby a prefinancovanie DPH vo výške 175.212,- €. Samotný investičný úver nezaťažuje finančný tok družstva a splátky, ktoré začnú plynúť septembrom 2014 sú premietnuté do predpisov jednotlivých nájomcov s predkupným právom kúpy najatej veci. Ide vlastne o obnovu družstevnej výstavby, ktorá je prispôbená súčasnému trendu financovania a výstavby bytových domov. Ide o formu nájmu s kúpou najatej veci s tým, že pred začatím užívania bytu je potrebné zložiť 10% akontácie z hodnoty bytu, pričom zvyšná hodnota obstarávacej ceny bytu je splácaná po dobu 25 rokov a mesačné splátky korešpondujú s výškou splátok investičného úveru. Komplexná kolaudácia bytového domu bola realizovaná v máji 2014. Zároveň bola splnená podmienka obsadenosti bytov na 100%.

V oblasti výstavby DSS vedenie družstva započalo predprípravnú fázu, t.j. vypracovanie projektovej dokumentácie a zabezpečením právoplatného stavebného povolenia. V oblasti prevádzkovania DSS ako aj podmienkou jeho výstavby, bola novelizovaná právna norma, ktorá upravuje podmienky výstavby a prevádzkovania domova sociálnych služieb. Nakoľko projektovaná kapacita DSS bola dvojnásobne vyššia ako umožňuje upravená novela zákonnej normy, družstvo uplatnilo zákonnú prechodnú podmienku, že v prípade vydania právoplatného stavebného povolenia do 31.12.2013, sa výstavba domova sociálnych služieb riadi pôvodnou legislatívnou normou a nie je obmedzená kapacita miest v domove sociálnych služieb. I napriek tomu, že samotná realizácia zámeru je len v prípravnej fáze, do dnešného dňa je evidovaných 11 žiadostí o umiestnenie do domova sociálnych služieb v kategórii odkázanosti 1,2. Celková projektovaná kapacita DSS v zmysle legislatívnych noriem je v objeme 184 lôžok, z čoho 40 je plánovaných pre obyvateľov z vyššou odkázanosťou 3 až 6. Plánovaný termín začatia výstavby je jún 2014 a ukončenie september 2015. Po kolaudácii samotnej stavby bude DSS zaradený do siete verejných poskytovateľov vyššieho územného celku.

V rámci podanej žiadosti o vydanie územného rozhodnutia na Stavebný úrad v Nových Zámkoch, bolo s prekvapením zistené, že pozemky pod areálom NZBD, na ktorých je postavená administratívna budova a dielne, nie sú vo vlastníctve NZBD. Výlučným vlastníkom uvedených pozemkov bolo Mesto Nové Zámky, vedené v správe katastra na liste vlastníctva 1. Tento fakt ohrozoval splnenie prechodného ustanovenia novely zákona o prevádzkovaní Domovov sociálnych služieb, ktorý ukladal v prípade väčšej kapacity ako 40 miest zabezpečiť pri výstavbe právoplatnosť stavebného povolenia zo strany Stavebného úradu do 31.12.2013. Po zistení tejto skutočnosti vedenie družstva pristúpilo k rokovaniam s Mestom Nové Zámky na všetkých úrovniach, vrátane poslancov a poslaneckých klubov zastupiteľstva Mesta Nové Zámky. Vedeniu družstva sa nakoniec s Mestom podarilo na základe ich ústretovosti zvolať mimoriadne zasadnutie zastupiteľstva a rady, kde poslanci mesta udelili súhlas s prevodom vyššie uvedených pozemkov, jednak vydržaním na základe dlhodobého užívania v domnení, že pozemky sú vo vlastníctve družstva a pozemok o výmere 645m² za hodnotu 1,-€, ktorý má byť ako parková zeleň súčasťou novovytvoreného areálu Domova sociálnych služieb. Celková hodnota pozemkov, zaradených do majetku družstva, bola vyčíslená znalcom v odbore stavebníctva, odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Eleonórou Balogovou, na 118 tis. €. Po zabezpečení všetkých právnych úkonov pri prevode pozemkov, boli získané pozemky zapísané do výlučného vlastníctva NZBD v správe katastra Nové Zámky.

Digitalizácia pomerových meračov

V roku 2013 NZBD pokračovalo v realizácii vývoja služby Kontroly spotreby energií rokovaním s dodávateľmi pomerových meračov a dodávateľom informačného systému Anasoft, ktorý družstvo využíva pri výkone správy. Základným princípom pri rokovaní s dodávateľmi pomerových meračov a dodávateľmi informačného systému bolo odbúranie závislosti družstva na jednom dodávateľovi a vytvorenie konkurenčného prostredia. Celý projekt je zastrešovaný dodávateľom informačného systému a je navrhnutý tak, aby si bytové domy mohli zvoliť ľubovoľného dodávateľa pomerových meračov. Na základe podmienok stanovených zo strany NZBD do projektu pristúpili dvaja dodávatelia pomerových meračov, firma Techem a firma Zenservis. V rámci projektu boli realizované 3 pilotné projekty a to 2 projekty firmou Zensevis a 1 projekt s firmou Techem. Prevádzky boli realizované na adrese Novomestská 14-16, G.Bethlena 46-50 a L.Štúra 8-10-12-14. Ostrá prevádzka služby Kontroly spotreby energií by po období skúšobnej prevádzky mala byť realizovaná v druhom polroku roku 2013.

K. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2013

V Nových Zámkoch dňa 15.5.2014