



NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

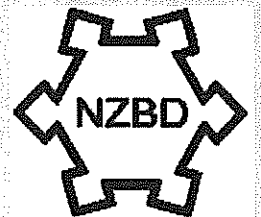
Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

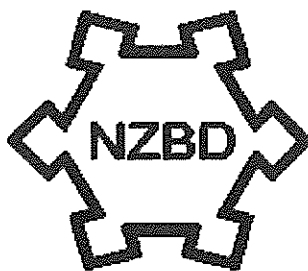
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre v odd. Dr., v vložke 115N

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

www.nzbd.sk nzbd@nzbd.sk

Výročná správa za rok 2014





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 2014

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.....	6
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu.....	7
F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát.....	13
G. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele.....	22
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 2014.....	43

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: Mária Šurániová
 Členovia predstavenstva: Milan Ballay
 Ing. Roman Hausleitner
 Ing. Gejza Hegedüs
 Mgr. Róbert Kiss
 Viera Palacková

Kontrolná komisia:

Predseda kontrolnej komisie: Ing. Jozef Gróf
 Členovia kontrolnej komisie: Ing. Ivan Hlinka
 Jozef Poročák

Členská základňa, jej veľkosť je priamo závislá od rozsahu výkonu správy bytového fondu. K 31.12.2014 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 6956 členov. To znamená, že 6052 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 210400 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2014 v priemere 34,76 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 3352- €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 792- €.

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 2014 o počte 56
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 345 prípadoch. – jedná sa o bytové domy CM 31-33-35, Nové Zámky 24 bj, Bernolákovo nám.1A Nové Zámky 20 bj, CM 28-30-32 Nové Zámky 69 bj., Komárňanská 31, Nové Zámky 48 bj., Nábrežná 18, Nové Zámky 60 bj. Nábrežná 7-9, Nové Zámky 46 bj, G.Bethlena 37-39, Nové Zámky 32 bj. Žerotinová bašta 17-19 Nové Zámky, 46 bj.
- 3) Nadobudnutie dedičstva na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve. V roku 2014 bolo realizovaných na základe tohto titulu 97 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2014 boli registrované 14.

Tabuľka: Stav členskej základne za roky 2013 a 2014 a jej podiel na majetku družstva:

Názov položky	2013	2014
Počet vlastníkov -členov	6334	6052
Počet členov nájomcov	722	681
Počet vlastníkov -nečlenov	184	223

Spolu členovia družstva	7240	6956
Počet členov - nebývajúcich	188	188
Spolu	7428	7144

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 2014 prísne sledované napĺňanie internej smernice týkajúcej 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 2014 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 sú naskenované 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 2014:

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 2014: 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 2014 bolo uvedených do platnosti 3 príkazné listy a jedno rozhodnutie, ktoré mali vplyv na chod družstva.

V oblasti rozhodnutí bolo zavedené:

- V Rozhodnutie č.23/2014, o odvolaní a vymenovaní hlavného revízneho technika družstva na Technickom úseku s účinnosťou od 26.5.2014.

V oblasti príkazných listov boli vydané príkazné listy:

Príkazný list č.14/2014, ktorý nariaďuje vykonať hlavnému revíznemu technikovi riadnu inventúru servisovania zdvíhacích zariadení bytových domov vrátane prešetrenia jej vykonávania v súlade s platnou legislatívou a technickými normami. Zároveň nariaďujem zhotoviť písomnú správu o tejto inventarizácii do 15.4.2014 riaditeľovi družstva. Správa musí obsahovať nasledovné oblasti a informácie o:

- Inventarizácia spôsobilosti vykonávania servisu a revízií zdvíhacích zariadení
 - Vykonávaní a spracúvaní revízie a odbornej prehliadky, odborné skúšky, úradné skúšky, opakované úradné skúšky VTZ v súlade zákonov a vyhlášok
 - opravách väčšieho charakteru na VTZ – elektrina, bleskozvody, plyn, výťahy, komíny a dymovody
 - požiadavkách TI v súvislosti s VTZ – elektrina, bleskozvody, plyn, výťahy, komíny a dymovody
 - vykonávaní revízií, odborných prehliadok, odborných skúšok, úradných skúšok, opakovaných úradných skúšok VTZ ako oprávnená osoba v súlade zákonov a vyhlášok
 - písomnej evidencii revíznych správ VTZ – elektrina, bleskozvody, plyn, výťahy, komíny a dymovody
 - elektronickej evidencii revíznych správ VTZ – elektrina, bleskozvody, plyn, výťahy, komíny a dymovody
 - evidencii výťahových kníh a vykonávanie správnosti zápisov v nich
 - evidencii pasportov výťahových strojov
 - evidencii odstránenia zistených nedostatkov pri revíziách, odborných prehliadkach, odborných skúšok, úradných skúšok, opakovaných úradných skúšok VTZ a ostatných vyhradených zariadení
 - správnosť vykonaných prác na VTZ pri čiastkových a konečných fakturáciách
- Príkazný list č.15/2014, ktorý nariaďuje vykonať do 27.6.2014 riadnu inventarizáciu skladových zásob na skladoch údržby a servisu výťahov podľa účtovnej evidencie k 31.5.2014 pri zohľadnení všetkých príjmov a výdajov mesiaci jún 2014. Všetci zamestnanci údržby a servisu výťahov a členovia komisie sú povinní pri inventarizácii plniť príkazy predsedu inventarizačnej komisie.

Príkazný list č.15/2014, ktorý nariaďuje

vykonať inventarizáciu agendy a v dôsledku zmeny obsadenia pracovných miest odovzdať inventarizovanú agendu pracovníkovi, ktorého určí priamy nadriadený do 15.07.2014. Po inventarizácii agendy a jej odovzdaní bolo potrebné spísať odovzdávací protokol, čo je podmienkou riadneho ukončenia pracovného pomeru, vrátane výstupného listu a zúčtovania miezd a ostatných odmien a nárokov zamestnanca s ktorým sa ukončuje pracovný pomer. Jednalo sa o nasledovné pracovné miesta a zamestnancov s ktorými sa ukončuje pracovný pomer ku dňu:

- Zamestnanecké miesto podľa organizačnej štruktúry č. 418, obsadené zamestnancom Mgr. Milanom Mikulcom, termín ukončenia pracovného pomeru ku dňu 30.06.2014.
- Zamestnanecké miesto podľa organizačnej štruktúry č. 419, obsadené zamestnancom Pavlom Sklenárom, termín ukončenia pracovného pomeru ku dňu 30.06.2014.

Analýza stavu v roku 2014:

Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2014 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 audítorskej 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 zodpovedností vedúcich zamestnancov, pôsobnosť a vzájomné vzťahy organizačných útvarov bytového družstva a vzťahy medzi orgánmi družstva. Rok 2014 bol rokom dôslednej aplikácie nového organizačného poriadku a kontroly dodržiavania jeho zásad schválenými predstavenstvom družstva.

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 percentuálne 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. Zároveň NZBD začalo realizáciu obnovy výťahov a ich prispôbovanie sa normám EÚ. Táto skutočnosť si vyžiadala prijatie osem nových zamestnancov, špecializovaných na realizáciu obnovy výťahov, aby sa odstránili nedostatky vytknuté Technickou inšpekciou pri vykonávaní servisu zdvíhačích zariadení - výťahov.

Tabuľka č.1: Počet zamestnancov podľa profesií k 31.12.2014

Názov položky	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	50	56	6
Počet zamestnancov THP	32	35	3
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	13	16	3
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	5	5	0
Celkové mzdové náklady	561279	604319	43040
Mzdové náklady za stredisko Správa družstva	409535	424184	14649
Mzdové náklady za Údržbárske stredisko	143839	168239	24400
Odmeny členom predstavenstva	5937	9594	3657
Odmeny členom kontrolnej komisie	1968	2302	334
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	87580	67575	-20005
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	1297	2059	762
Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	8497	548	-7949
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1155	1502	347
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	624	560	-64

Analýza stavu v roku 2014:

Zavádzanie novej organizačnej štruktúry, ako aj rozšírenie činnosti družstva, priniesol niekoľko problémov, ktoré bolo potrebné operatívne riešiť. Išlo hlavne o problémy pri preradovaní 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. 2014 NZBD malo vo výkone správy 6 956 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve o počte 6 275
- V nájme vo vlastníctve NZB o počte 681
- 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 - 6517 bytov zaradených do 174 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 2014 bolo vykonaných 56 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bol vykonaný v 19 prípadoch.

Základným princípom dobre fungujúcich vzťahov medzi správcom a vlastníckmi je nastavenie prehľadnosti tvorby, čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a transparentnosti finančných tokov. Hlavnou úlohou roku 2014, bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníckmi 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 vlastníckov o kontrolu tvorby a čerpania fondu opráv.

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

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2014 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 objednávanía tovarov a služieb a realizovanie zásady výberových konaní.

V roku 2014 bola celková tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 2 771 338,- € pri celkovom čerpaní 1 407 323,- €.

V roku 2014 bolo do obnovy bytových domov investovaných 2 762 645,- €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývanía, ktoré zlacňuje financovanie obnovy takmer o 30 %. Z hľadiska administrácie je oveľa náročnejšie, ale zavedením smernice o obnove bytového domu sa mnohé procesy zjednodušili. V roku 2014 boli podaných 15 žiadostí na ŠFRB, z ktorých boli schválené 15 v celkovom objeme 1 883 230,- €. V roku 2014 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 232 , z toho u elektrických zariadení 42, u bleskozvodoch 35, plynových zariadení 59 a zdvíhacích zariadení – výťahov 96 .

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. K 31. 12. 2014 sme evidovali celkové pohľadávky bytových domov na zálohových platbách v objeme 145 597,- € a ich počiatočný stav k 1.1.2014 bol vo výške 262 673,- €, čo je rozdiel vo výške 117 076,- €. V priebehu roka bolo zaslaných v marci a v auguste v počte 277. V roku 2014 bolo uzavretých 218 splátkových kalendárov v objeme 145 964,- €. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo v roku 2014 realizovaných 14 dražieb v objeme 210 662,- €. Na zabezpečenie pohľadávok

bolo v roku 2014 realizovaných a podaných 46 záložných práv na byty vo vlastníctve. Aktívne súdne spory k 31.12.2014, ktoré sú súčasťou agendy právneho zástupcu v stave súdneho vymáhania boli evidované o počte 34 . Výpoveď z nájmu z dôvodu neplatenia boli podané v počte 17. Vo výlučnom vlastníctve NZBD je spolu 17 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 5 499,96 €.

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 46 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 2014 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 dva mesiace v predstihu ako je zákonom stanovený termín.

V oblasti údržby bytového fondu družstvo razí tendenciu v maximálnej miere a množstve vykonávať údržbu bytového fondu vo vlastnej réžii. Údržbárske stredisko v roku 2014 dosiahlo hospodársky výsledok Strata vo výške 38 926 €, pri celkových nákladoch 301 107 € a výnosoch 262 181 €. Na vytvorení straty malo podiel viacero faktorov ako menej revízií výťahov a plynových zariadení, nákup náradia pre údržbu a obnovu výťahov, omeškanie fakturácie obnovy výťahov, a taktiež pokles v montáži vodomeroch a pomerových meračov. Výpadok tržieb za výkon revízií výťahov bol z dôvodu, že na 96 výťahov sa vzťahovala zákonná povinnosť vykonať cyklické revízie výťahov prostredníctvom Technickej inšpekcie. 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 2014 a ich porovnanie na minulé obdobia

Názov položky	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Celkový počet blokov- stredísk	257	246	-11
Celkový počet bytov vo výkone správy	7240	6956	-284
Počet bytov v správe vo vlastníctve	6518	6275	-243
Počet bytov v správe v nájme	722	681	-41
Prevody bytov do osobného vlastníctva	66	56	-10
Celková výška predpisu zálohových platieb k 31.12.	6436090	6158789	-277301
Celková výška platieb za zálohový predpis k 31.12.	0	0	0
Stav pohľadávok za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.	262673	145597	-117076
Výška penále u nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.	57254	131896	74642
Výška zmluvnej pokuty u vlastníkov bytov k 31.12.	40487	30413	-10074
Vypovedanie nájmu z dôvodu neplatenia	39	17	-22
Počet vypratání bytov	0	0	0
Počet vykonaných exekúcií	9	13	4
Počet dražieb bytov na základe vymáhania pohľadávky	0	14	14
Počet dražieb bytov vykonaných inými právnymi subjektami	5	5	0
Počet zaslaných upomienok za rok	269	277	8
Počet uzavretých splátkových kalendárov	331	218	-113

Počet podaných návrhov na súd na vydanie platobného rozkazu	72	34	-38
Počet podaných návrhov na súd o vypratanie	3	1	-2
Počet uzavretých notárskych zápisníc s exekučným titulom	13	0	-13
Počet realizovaných záložných práv na byty	26	46	20
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	3586957	2771338	-815619
Celkové čerpanie FOUP	1408303	1407323	-980
Celkový stav FOUP k 31.12	5457833	6821848	1364015
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	14	21	7
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	6144750	6866199	721449
Stav úverových účtov na DBV- nesplatená anuita k 31.12.	502574	445951	-56623
Poskytnutie pôžičky z havarijného fond NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	82602	88092	5490
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	41013	1200	-39813
Zostatok nesplatenej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	19133	6460	-12673
Celkový objem služieb dodaných bytovým domom od NZBD	206320	215173	8853
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	51	59	8
Počet vykonaných plynových revízií externe	0	0	0
Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	14	33	19
Počet vykonaných elektrických revízií externe	23	9	-14
Počet vykonaných revízie bleskozvodov NZBD	13	14	1
Počet vykonaných revízie bleskozvodov externe	23	21	-2
Počet vykonaných skúšok na výt'ahy-Technická inšpekcia	94	96	2
Celkový počet výmien vodomero	4288	2992	-1296
Celkový počet výmien pomerových meračov	719	1545	826

PREHĽAD NEDOPLATKOV K 31.12.2014

FOND	188904,30
SLUŽBY	251752,39
ÚROKY/POPLATKY Z OMEŠKANIA	577188,99
ZMLUVNÁ POKUTA	109403,94
VŠETKY ÚČTY – VLASTNÍK	500451,23
VŠETKY ÚČTY – NÁJOMCA	675187,21
POČET DOHOD	218
ZÁLOŽNÉ PRÁVA individuálne	3
Zákonné ZÁLOŽNÉ PRÁVA na bloky	43
VÝPOVEDE Z NÁJMU – nové	17

Medziročný vývoj neplatičov - porovnanie

	2013	2014
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	567403,23	440587,43
Počet neplatičov celkom	1730	1450

Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	327,97	303,85
Výška poplatku z omeškania	629016,62	577188,99
Výška zmluvných pokút	115055,04	109403,94

Analýza stavu v roku 2014:

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 2014 sa pokračovalo v odstraňovaní nedostatkov a zároveň sa vyvíjal informačný systém tak, aby sa odstránil tento nedostatok. Prioritou v tejto oblasti bola kontrola uplatňovania zavedenej smernice o vedení agendy užívateľov bytov a nebytových priestorov a kontrola zavedeného procesu 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 sankciovať tých, ktorí nedodržiavajú zákon za neplnenie si povinností vyplývajúcich mu z užívania bytu, ako napríklad zmena počtu osôb, zmena vlastníctva, úpravy bytu zasahujúce do konštrukčných prvkov bytu upravuje to zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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 zavedeniu 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 vlastníkovi. 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 jednoznačné 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 vlastníkovi 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 vlastníkami a nájomníkmi bola nahradená s smernicou, ktorá bude upravovať podmienky prevodu vlastníctva bytového fondu. Smernica upravuje podmienky vydania potvrdenia správcu o nedoplatkoch na zálohových platiach za služby spojené s užívaním bytového fondu.

V oblasti vymáhania nedoplatkov je potrebné viesť dôslednú evidenciu a mať zavedené procesy, ktoré napomôžu k ich zníženiu. 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 2015. 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 znížením vstupných nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, zavedenie kontroly disponibility 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 disponibility, 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 bola zjavne narušená komunikácia medzi správcou a vlastníkami. Z toho dôvodu bola vypracovaná Smernica o styku medzi vlastními bytových a nebytových priestorov v bytovom dome so správcou prostredníctvom profesionálneho domovníka počas výkonu správy bytového domu. Smernica bola schválená na predstavenstve NZBD a 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 správcom bytového domu.

Profesionálny domovník 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 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 2014 sa vedenie družstva v oblasti prevádzky zameralo na zvyšovanie výnosov pri znižovaní a optimalizácii vstupných nákladov do výrobnnej spotreby a vstupných nákladov pri dodávke služieb. Základnými ukazovateľmi hospodárenia boli nákladovosť výnosov a rentabilita. Novozámocké bytové družstvo dosiahlo za rok 2014 hospodársky výsledok – zisk vo výške 7 324,89 €, pri celkových nákladoch 1 204 465,43 € a celkových výnosoch 1 211 790,32 €. Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú zmeny zavádzané v procesoch vo výkone správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k nárastu o 1 448 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 7 240 členov na 6 956, a prišlo k navýšeniu celkových aktív na člena v hodnote 3 352,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 792,- Eur. Z dôvodu nepriaznivého vývoja zamestnanosti a vykonania vyúčtovania došlo k poklesu počtu neplatičov medziročne o 207 užívateľov, pričom ich celkový počet k 31.12.2014 bol 1450. Úroveň výroby za rok 2014 bola o 7 976,- € vyššia ako v roku 2013 a dosiahla úroveň 809 730,- €. Objem pridanej hodnoty bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom väčší, čo je spôsobené poklesom výrobnnej 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 11 130,64 €. Na výšku hospodárskeho výsledku vplyvajú 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 2014 sme zaznamenali nárast výroby o 8 % v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb medziročne narástol o 46576,- € a aktivácia klesol o 38597 €. V týchto položkách sa premietla služba poskytovania servisu zdvíhacích zariadení bytových domov – správa výťahov. Výrobná spotreba v roku 2014 dosiahla výšku 186 414,- €, čo je medziročný nárast o 32 278 €. Pridaná hodnota dosiahla v roku 2014 výšku 623 316,- €, čo je medziročný pokles o 24 302,- €. Optimalizácia počtu zamestnancov priniesie zvýšenie mzdových nákladov. 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 10,7 %. Dôvodom zvyšovania mzdových nákladov je aj zmena procesov vo výkone správy, ako aj vybudovanie poskytovania služby servisu zdvíhacích zariadení, obnovou zdvíhacích zariadení

a obsadzovanie zamestnaneckých pozícií z dôvodu zastupiteľnosti, ktorú si vyžadujú legislatívne normy. Finančné náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 1577,- € z titulu vyrokovania lepších podmienok financujúcich bánk a hlavne prechod na financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania. V roku 2014 boli výnosové úroky bánk vo výške 3 707,- €, čo je medziročne pokles o 2 490,- €.

Tabuľka č.3: Výkaz ziskov a strát k 31.12.2014

č. riadku	Názov riadku	účet	12 / 2013	12 / 2014	Rozdiel 12/2014 – 12/2013	Koeficient 12/2014 /12/2013
1	Čistý obrat		0	678309	678309	0,00
2	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		1404186	1522405	118219	1,08
5	Tržby z predaja vlastných služieb	602	631736	678309	46573	1,07
7	Aktivácia	62	170018	131421	-38597	0,77
8	Tržby z predaja DNHM, DHM a materiálu	641,642	308064	481111	173047	1,56
9	Ostatné výnosy z hospod. činnosti	644,648	294368	231564	-62804	0,79
10	Náklady na hospodársku činnosť spolu		1380412	1502430	122018	1,09
12	Spotreba materiálu, energie...	501,502	31866	45407	13541	1,42
14	Služby	51	122270	141007	18737	1,15
15	Osobné náklady		849743	886304	36561	1,04
16	Mzdové náklady	521	553374	592423	39049	1,07
17	Odmeny členom orgánov spol. a družstva	523	7905	11896	3991	1,50
18	Náklady na sociálne poistenie	524,525	218595	244348	25753	1,12
19	Sociálne náklady	527	69869	37637	-32232	0,54
20	Dane a poplatky	53	6535	6808	273	1,04
21	Odpisy a opr. položky k DNM a DHM		47530	48704	1174	1,02
22	Odpisy DNM a DHM	551	47530	48704	1174	1,02
24	Zost. cena predaného dlhod. majetku a mater.	541	308064	319343	11279	1,04
25	Opravné položky k pohľadávkam	547	5806	4087	-1719	0,70
26	Ostatné náklady na hospod. činnosť	546,548	8598	50770	42172	5,90
27	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti		23774	19975	-3799	0,84
28	Pridaná hodnota		647618	623316	-24302	0,96
29	Výnosy z finančnej činnosti spolu		6197	3707	-2490	0,60
39	Výnosové úroky		6197	3707	-2490	0,60
41	Ostatné výnosové úroky	662A	6197	3707	-2490	0,60
45	Náklady na finančnú činnosť spolu		9510	11087	1577	1,17
54	Ostatné náklady na finančnú činnosť	568, 569	9510	11087	1577	1,17
55	Výsledok hospodárenia z finan. činnosti		-3313	-7380	-4067	2,23
56	Výsledok hospod. za účt. obd. pred zdan.		20461	12595	-7866	0,62
57	Daň z príjmov		10040	5270	-4770	0,52
58	- splatná	591	8214	6394	-1820	0,78
59	- odložená	592	1826	-1124	-2950	-0,62
61	Výsledok hospod. za účt. obd. po zdanení		10421	7325	-3096	0,70

Tabuľka č.4: Produkcia na 1 zamestnanca

2013

2014

Počet zamestnancov k 31.12.	49	56
------------------------------------	----	----

Výroba na 1 pracovníka	28 656,86	27 185,80
Pridaná hodnota na 1 pracovníka	13 216,69	11 130,64
Osobné náklady na 1 pracovníka	17 341,69	15 826,86
Hospodársky výsledok na 1 pracovníka	212,67	130,80
Pridaná hodnota na € osobných nákladov	0,76	0,70
Výroba na € osobných nákladov	28 656,86	27 185,80

Celkové aktíva firmy boli k 31.12. 2014 evidované vo výške 23 318 817,- €, čo je v porovnaní s rokom 2013 nárast o 1 448 693,- €. Tento nárast bol spôsobený hlavne nárastom investícií do obnovy bytových domov a investičných aktivít družstva. 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 2014 pohľadávky voči bytovým domom vo výške 12 549 964,- €, čo je medziročný nárast o 89 377,- €. Finančné účty v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 11 % i napriek vykonaným investíciám do bytových domov. Vlastné imanie družstva dosahovalo v minulom roku hodnotu 5 508 031,- €. Z dôvodu realizácie investičných aktivít týkajúcich sa obnovy bytových domov, zaznamenávame nárast stavu bankových úverov o 844 826,- €. Celková hodnota výšky čerpaných úverových zdrojov bola k 31.12.2014 vo výške 7 492 150€, vrátane zostatkov z úverov poskytnutých v minulých rokoch. V roku 2014 bola vykonaná obnova bytových domov v 15 prípadoch. Celková hodnota vykonanej obnovy bytových domov bola v hodnote 2 762 644,85 €. Obnova bola realizovaná v nasledovných bytových domoch:

blok	adresa	účel	suma €
007	SNP 48-50-52-54	Obnova b.d. zateplením	198 880,00
		Obnova b.d. zateplením	66 293,97
		Refinancovanie úveru	71 393,03
011	T.G.Masaryka 20-22-24	Obnova výt'ahov	120 000,00
013	E.Štúra 8-10-12-14	Obnova-dodatok(z r.2013)	35 628,32
015	M.R.Štefánika 53-55	Obnova b.d.	41 080,00
		Obnova b.d.	13 695,00
031	Novomestská 10-12	Obnova b.d. zateplením	184 790,00
		Obnova b.d. zateplením	62 668,00
078	Palárikovo, Mierová 20	Výmena kanal.rozvodu	1 600,00
112	Lastovičia 1-3	Obnova b.d.	36 300,00
		Refinancovanie úveru	93 500,00
116	Lécka 26	Obnova b.d. zateplením	61 390,00
		Obnova b.d. zateplením	22 473,00
120	Šafárikova 20-22	Obnova výt'ahov	56 000,00
128	Šurianska 17	Rekonštrukcia strechy	19 416,00
134	Nábřežná 67-69	Obnova b.d. zateplením	151 320,00
		Obnova b.d. zateplením	51 090,00
153	Nábřežná 27-29	Obnova b.d. zateplením	141 920,00
		Obnova b.d. zateplením	47 819,00

156	Nábřežná 15-17	Obnova b.d. zateplením	115 390,00
		Obnova b.d. zateplením	38 549,96
		<i>Refinancovanie úveru</i>	<i>41 788,04</i>
162	Nábřežná 30-32	Obnova b.d. zateplením	99 380,00
		Obnova b.d. zateplením	33 457,60
		<i>Refinancovanie úveru</i>	<i>54 750,40</i>
234	S.H.Vajanského 77-79-81	Obnova b.d. zateplením	186 880,00
		Obnova b.d. zateplením	67 314,00
281	T.Vansovej 30-32	Obnova b.d. zateplením	210 920,00
		Obnova b.d. zateplením	70 546,00
289	S.H.Vajanského 45	Obnova b.d. zateplením	189 680,00
		Obnova b.d. zateplením	66 166,00
293	Jasová 78-79	Obnova b.d. zateplením	65 370,00
		Obnova b.d. zateplením	22 933,00
432	Komárňanská 47	Obnova b.d. zateplením	97 700,00
453	Nábřežná 31-33	Obnova b.d. zateplením	108 550,00
		Obnova b.d. zateplením	37 470,00
461	Komenského 10	Obnova b.d. zateplením	29 980,00
		Obnova b.d. zateplením	9 995,00
SPOLU			3 024 076,32

V krátkodobých závazkoch bol zaznamenaný v porovnaní predchádzajúcim rokom pokles o 458 882,- €.

Tabuľka č.5: Súvaha aktív a pasív k 31.12.2014

č. riadku	Názov riadku	účet	12 / 2013	12 / 2014	Rozdiel 12/2014 – 12/2013	Koeficient 12/2013 /12/2014
1	Spolu majetok		21 870 124	23 318 817	1 448 693	1,07
2	Neobežný majetok		5 118 537	5 876 531	757 994	1,15
3	Dlhodobý nehmotný majetok		18 624	16 658	-1 966	0,89
5	Softvér	013 - 073	18 624	16 658	-1 966	0,89
11	Dlhodobý hmotný majetok		5 099 913	5 859 873	759 960	1,15
12	Pozemky	031	119 643	128 842	9 199	1,08
13	Stavby	021 - 081	4 899 568	5 473 655	574 087	1,12
14	Samostatné hnutelné veci a súbory	022 - 082	28 645	24 559	-4 086	0,86
18	Obstarávací dlhodobý hmotný majetok	042	28 375	232 817	204 442	8,21
19	Poskytnuté predd. na dlhodobý h.majetok	052	23 682	0	-23 682	0,00
21	Dlhodobý finančný majetok		0	0	0	0,00
33	Obežný majetok		16 749 542	17 435 014	685 472	1,04
34	Zásoby súčet		25 649	28 051	2 402	1,09
35	Materiál	112	25 649	28 051	2 402	1,09
41	Dlhodobé pohľadávky		22 962	10 967	-11 995	0,48

42	Pohľadávky z obch. styku		22 962	10 967	-11 995	0,48
45	Ost.pohľadávky z obch.styku	31xA,391A	22 962	10 967	-11 995	0,48
53	Krátkodobé pohľadávky		12 460 587	12 549 964	89 377	1,01
54	Pohľadávky z obch. styku		6 309 710	5 660 727	-648 983	0,90
57	Ost. pohľadávky z obch. styku	31xA,391A	6 309 710	5 660 727	-648 983	0,90
63	Daňové pohľadávky a dotácie	341	1 070	18 991	17 921	17,75
65	Iné pohľadávky	335A,378A	6 149 807	6 870 246	720 439	1,12
71	Finančné účty		4 240 344	4 846 032	605 688	1,14
72	Peniaze	211, 213	10 387	9 880	-507	0,95
73	Účty v bankách	221A,22X	4 229 957	4 836 152	606 195	1,14
74	Časové rozlíšenie		2 045	7 272	5 227	3,56
76	Náklady budúcich období krátkodobé	381A	2 045	7 272	5 227	3,56
77	Prijmy budúcich období krátkodobé	385A	0	0	0	0,00
79	Spolu vlastné imanie a záväzky		21 870 124	23 318 817	1 448 693	1,07
80	Vlastné imanie		4 865 984	5 508 031	642 047	1,13
81	Základné imanie		218 811	210 400	-8 411	0,96
82	Základné imanie	411	218 811	210 400	-8 411	0,96
86	Ostatné kapitálové fondy	413	3 972 618	4 626 076	653 458	1,16
87	Zákonné rezervné fondy		614 540	621 073	6 533	1,01
88	Zák.reserv.fond a nedeliteľný fond	422	614 540	621 073	6 533	1,01
90	Ostatné fondy zo zisku		49 594	43 157	-6 437	0,87
91	Štatutárne fondy	423, 42x	21 710	23 089	1 379	1,06
92	Ostatné fondy	427, 42x	27 884	20 068	-7 816	0,72
97	Výsledok hospodárenia min. období		0	0	0	0,00
100	Výsledok hospodár. za účt. obd.		10 421	7 325	-3 096	0,70
101	Záväzky		16 965 206	17 774 275	809 069	1,05
102	Dlhodobé záväzky		2 842 700	3 247 095	404 395	1,14
110	Ostatné dlhodobé záväzky	479A, 47xA	2 835 722	3 242 274	406 552	1,14
114	Záväzky zo sociálneho fondu	472	2 541	1 508	-1 033	0,59
117	Odožený daňový záväzok	481A	4 437	3 313	-1 124	0,75
121	Dlhodobé bankové úvery	461A, 46xA	6 647 324	7 492 150	844 826	1,13
122	Krátkodobé záväzky		7 459 491	7 000 609	-458 882	0,94
123	Záväzky z obchodného styku		7 229 634	6 789 325	-440 309	0,94
126	Ost.záväzky z obch.styku	32xA,47xA	7 229 634	6 789 325	-440 309	0,94
130	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	365	0	66	66	0,00
131	Záväzky voči zamestnancom	331	104 762	101 395	-3 367	0,97
132	Záväzky zo sociálneho poistenia	336A	81 254	70 515	-10 739	0,87
133	Daňové záväzky a dotácie	341,342,343,345	43 363	32 684	-10 679	0,75
135	Iné záväzky	379A	478	6 624	6 146	13,86
136	Krátkodobé rezervy		15 691	34 421	18 730	2,19
137	Rezervy zákonné krátkodobé	323A	15 691	34 421	18 730	2,19
141	Časové rozlíšenie		38 934	36 511	-2 423	0,94
145	Výnosy budúcich období krátkodobé	384A	38 934	36 511	-2 423	0,94

Tabuľka č.6: Podiel majetku na člena 2013 2014

Počet členov vlastníkov	6592	6052
Počet členov nájomcov	811	681
Spolu členovia družstva	7224	6726
Nečlenovia	179	230
Spolu	7403	6956
Podiel celkových aktív na člena	3027	3467
Podiel hmotného majetku na člena	706	871
Podiel obežného majetku na člena	2319	2592
z toho pohľadávky na člena	1728	1868
Podiel finančných účtov na člena	587	720
Podiel vlastného imania na člena	674	819
Z toho základné imanie a kap.fondy na člen	580	719
Závazky na člena bez úverov na byt. jednotky	1574	1811

Družstvo sa z hľadiska prevádzky v roku 2014 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 2014 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 2014 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	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Celkové náklady spolu	1091899	1204465	112566
Spotreba materiálu spolu	19971	34096	14125
Spotreba materiálu - kancelárske potreby	5637	7056	1419
Spotreba materiálu do 1700 €	7815	6347	-1468

*Spotreba propagačného materiálu	3416	4041	625
Spotreba energií spolu	11895	11311	-584
Spotreba PHM	3103	4114	1011
Spotreba elektrickej energie	6267	5538	-729
Spotreba plynu	5628	5773	145
Opravy a udržiavanie spolu	3891	5669	1778
Bežná údržba a opravy	2627	5485	2858
Opravy v bytoch výlučne vlastníctvo NZBD	1264	184	-1080
Reprezentačné náklady a občerstvenie	7879	8280	401
Náklady na služby spolu	110500	127058	16558
Poštovné	5780	5381	-399
Náklady na telefóny	9284	10200	916
Náklady na internetové služby	424	50	-374
Náklady na vodné a stočné	1396	1481	85
Školenia a semináre	2506	3780	1274
Prenájom tlačiarň	9921	9853	-68
Služby na výpočtovej technike	1640	10147	8507
Právne služby a audit	8245	9060	815
Služby spojené revíziami technických zariadení	3064	0	-3064
Služby spojené s výmenou ležatých a zvislých vedení	29862	16340	-13522
Stavebný dozor	3726	0	-3726
Ostatné služby	33154	56069	22915
Notárske poplatky	1498	4247	2749
Mzdové náklady spolu	561279	604319	43040
Zákonné sociálne náklady spolu	262695	256266	-6429
Doplnkové dôchodkové sporenie	25770	25719	-51
Ostatné nepriame dane a poplatky spolu	6535	6808	273
Daň z motorových vozidiel	701	777	76
Daň z nehnuteľností	3365	2143	-1222
Poskytnuté dary	0	0	0
Pokuty a penále	238	895	657
Ostatné prevádzkové náklady spolu	14166	53717	39551
Manká a škody	0	245	245
Odpisy DNHM a DHM	47530	48704	1174
Ostatné finančné náklady	9510	11087	1577
Poistenie majetku	3856	2938	-918
Bankové poplatky	72	2966	2894
Postterminál provízie	5582	5183	-399
Dan z príjmov z beznej činnosti spolu	10040	5270	-4770
Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti	7183	5801	-1382
Zrážková daň	1031	593	-438
Splatná daň odložená	1826	-1124	-2950

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

Názov položky	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Celkové tržby spolu	1102320	1211790	109470
Tržby s predaja služieb spolu	595434	562778	-32656
Príspevok na správu - vlastníci	415229	404014	-11215
Príspevok na správu - nájomníci	47944	44901	-3043
Tržby s prenájmu majetku NZBD	17733	10321	-7412
Tržby manipulačný poplatok, zápisné	6035	3825	-2210
Tržby za pokladňu	4438	3994	-444

Poplatok za zmenu počtu osôb	267	309	42
Poplatok za udelenie súhlasu pri rekonštrukcii	578	436	-142
Tržby za revízie plynových zariadení externe	3680	0	-3680
Tržby z prenájmu banerov na webstránke	0	0	0
Poplatky z transformácie	18878	20027	1149
Poplatok za urovnanie pri výpovedi z nájmu	3050	1297	-1753
Tržby za výmenu ležatých a zvislých rozvodov	33113	25581	-7532
Poplatky za výberové konania	8250	5102	-3148
Poplatky za ostatné potvrdenia	2010	1677	-333
Tržby z predaja materiálu	0	465	465
Tržby za inžiniersku činnosť	67342	66875	-467
Aktivácia vnútropodnikových služieb spolu	206320	262181	55861
Tržby za služby údržbárske stredisko	171952	217877	45925
Tržby za revízie vo vlastnej réžii	32828	42348	9520
*Aktivácia služieb dopravy	1540	1956	416
Tržby z predaja bytov do vlastníctva-pozemky	0	166324	166324
Zmluvné pokuty a penále spolu	97741	162309	64568
Poplatky z omeškania - vlastníci	63	98658	98595
Poplatky z omeškania - nájomcovia	57191	33238	-23953
Zmluvné pokuty - vlastníci	40487	30413	-10074
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	40391	48525	8134
Výnosy z prenájmu bytov výlučné vlastníctvo NZBD	5123	5500	377
Výnosy z ocenenia pozemku	118000	0	118000
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	163514	54026	109488
Výnosové úroky	6198	3707	-2491

Tabuľka č.9: Poplatky za poskytované služby:

Por.č.	Názov položky poplatkov	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
1.	Za uzatvorenie zmluvy o podnájme uvoľneného bytu	200	230	30
2.	Za prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	4675	2600	-2075
3.	Pri vzájomnej výmene bytov:	800	700	-100
4.	Za udelenie súhlasu predsedu NZBD na podnájmu	60	55	-5
5.	Za usporiadanie členského a nájomného vzťahu	300	240	-60
6.	Za prevod bytu do osobného vlastníctva	3770	3250	-520
7.	Registrácia zmeny vlastníka bytu	14708	14777	69
8.	Poplatok za dodatok k uzatvorenej zmluve	400	2000	1600
9.	Za udelenie súhlasu na prenájom a úpravu	0	0	0
10.	Za udelenie súhlasu na stavebné úpravy bytu	461	436	-25
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	74	62	-12
14.	Vyhotovenie potvrdenia o veku budovy	48	38	-10
15.	Vyhotovenie fotokópie nájomnej zmluvy, zmluvy o výkone	0	0	0
16.	Vydanie potvrdenia o členstve v družstve, resp.pre nečlena	80	70	-10
17.	Vydanie rôznych potvrdení na základe žiadostí	908	1037	129
18.	Vydanie potvrdenia o výške zostatkovej hodnoty	260	160	-100
19.	Poplatok pri zaplatení úhrad spojených s užívaním bytu	4438	3994	-444
20.	Poplatok za inžiniersku činnosť -montáž vodomero	4280	2945	-1335
21.	Poplatok za doprovod policajtov (za 1 hod.jedného policajta)	0	0	0

22.	Poplatok za ponukové konanie, ktoré hradí uchádzač	8250	5102	-3148
23.	Poplatok za vyhotovenie fotokópie rôzneho druhu	0	0	0
24.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy	267	309	42
25.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy doporučené	0		0
26.	Poplatok za uzatvorenie Dohody o urovaní	3050	1297	-1753
27.	Poplatok za inžiniersku činnosť vo výške 2,5 %	67342	65301	-2041
28.	Poplatok za uzatvorenie zmlúv a dodatkov k nim	773	612	-161
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	117	100	-17
32.	Súčinnosť správcu pri protipožiarinej kontrole za bytový dom	0		0
Celkom poplatky:		115261	105315	-9946

Tabuľka č.10: Čerpania mzdových nákladov:

Názov položky	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Mzdové náklady spolu	561279	604319	43040
Mzdové náklady	553374	592426	39052
Odmeny členom orgánov družstva	7905	11896	3991
Zákonné sociálne náklady	69870	37637	-32233
Zákonné sociálne zabezpečenie	192825	218629	25804
Doplnkové dôchodkové zabezpečenie	25770	25719	-51
Zákonná tvorba sociálneho fondu	4958	4889	-69
Tvorba sociálne fondu nad zákonnú povinnosť	2402	2444	42
Odchodné	7497	1246	-6251
Odstupné	29248	0	-29248
Závodné stravovanie	22672	25130	2458
Garančný fond	1381	1477	96
Náhrada príjmu pri dočerpaní PN	1712	1306	-406

Tabuľka č.11: Hospodárenia podľa jednotlivých stredísk:

Názov položky	Rok 2013	Rok 2014	Rozdiel 2014-2013
Stredisko Správa			
Celkové náklady spolu	829456	903358	73902
Spotreba materiálu a energie	27322	26092	-1230
Náklady na dodané služby a ostatné	384694	441186	56492
Mzdové náklady	409535	424184	14649
Odmeny členom predstavenstva a kontrolnej komisie	7905	11896	3991
Celkové výnosy spolu	852891	949609	96718
Tržby za dodávku služieb a ostatné	852698	948035	95337
Aktivácia vnútro podnikových služieb	193	1574	1381
Hospodársky výsledok na stredisku ZISK	23435	46251	22816
Stredisko Údržbárske			
Celkové náklady spolu	262443	301107	38664
Spotreba materiálu a energie	4545	19315	14770
Náklady na dodané služby	114059	113553	-506
Mzdové náklady	143839	168239	24400
Celkové výnosy spolu	249429	262181	12752
Tržby za dodávku služieb - údržba	65315	113432	48117
Tržby za revízie plynových a elektrických zariadení	32828	42348	9520
Aktivácia vnútro podnikových služieb	151286	106401	-44885

Hospodársky výsledok na stredisku STRATA	-13014	-38926	-25912
---	---------------	---------------	---------------

Analýza stavu v roku 2014:

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 neprineslo 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 družstvom. 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 réžii, 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)	12.12	12.13	12.14
001 - I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)			
002 - A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 505A, 507)			
003 - +	OBCHODNÁ MARŽA [r.01-02]			
004 - II.	VÝROBA [r.05+06+07]	761987	801754	809730
005 - II.1.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	602966	631736	678309
006 - II.2.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/- účt. sk. 61)			
007 - II.3.	Aktivácia (účt. sk. 62)	159021	170018	131421
008 - B.	VÝROBNÁ SPOTREBA [r.09+10]	161399	154136	186414

009 - B.1.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, 505A)	32909	31866	45407
010 - B.2.	Služby (účt. sk. 51)	128490	122270	141007
011 - +	PRIDANÁ HODNOTA [r.03+04-08]	600588	647618	623316
012 - C.	OSOBNÉ NÁKLADY súčet [r.13 až 16]	765703	849743	886304
013 - C.1.	Mzdové náklady (521, 522)	518659	553374	592423
014 - C.2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	7905	7905	11896
015 - C.3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	207565	218595	244348
016 - C.4.	Sociálne náklady (527, 528)	31574	69869	37637
017 - D.	Dane a poplatky (účt. sk. 53)	3807	6535	6808
018 - E.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, 553)	37032	47530	48704
019 - III.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu (641, 642)	398056	308064	481111
020 - F.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	398056	308064	319343
021 - G.	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/- 547)	5806	5806	4087
022 - IV.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	243714	294368	231564
023 - H.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543 až 546, 548, 549, 555, 557)	2686	8598	50770
024 - V.	Prevod výnosov z hospodárskej činnosti (-) (697)			
025 - I.	Prevod nákladov na hospodársku činnosť (-) (597)			
026 - *	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI [r.11-12-17-18+19-20-21+22-23+(-24)-(-25)]	29268	23774	19975
027 - VI.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)			
028 - J.	Predané cenné papiere a podiely (561)			
029 - VII.	VÝNOSY Z DLHODOBÉHO FINANČNÉHO MAJETKU [r.30+31+32]	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)			
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)	4459	5763	3707
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)	11363	9510	11087
044 - XIII.	Prevod finančných výnosov (-) (698)			
045 - R.	Prevod finančných nákladov (-) (598)			
046 - *	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z FINANČNEJ ČINNOSTI [r.27-28+29+33-34+35-36-37+38-39+40-41+42-43+(-44)-(-45)]	-6038	-3313	-7380
047 - **	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z BEŽNEJ ČINNOSTI PRED ZDANENÍM [r.26+46]	23230	20461	12595
048 - S.	DAŇ Z PRÍJMOV Z BEŽNEJ ČINNOSTI [r.49+50]	5170	10040	5270
049 - S.1.	- splatná (591, 595)	7326	8214	6394
050 - S.2.	- odložená (+/-592)	-2156	1826	-1124
051 - **	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z BEŽNEJ ČINNOSTI PO ZDANENÍ [r.47-48]	18060	10421	7325
052 - XIV.	Mimoriadne výnosy (účt. sk. 68)			
053 - T.	Mimoriadne náklady (účt. sk. 58)			
054 - *	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI PRED ZDANENÍM [r.52-53]			
055 - U.	DAŇ Z PRÍJMOV Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI [r.56+57]			
056 - U.1.	- splatná (593)			
057 - U.2.	- odložená (+/-594)			
058 - *	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA Z MIMORIADNEJ ČINNOSTI PO ZDANENÍ [r.54-55]			
059 - ***	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PRED ZDANENÍM (+/-) [r.47+54]			
060 - V.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-596)			
061 - ***	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PO ZDANENÍ (+/-) [r.51+58-60]	18060	10421	7325
999 Kontrolný riadok		5178397	5335834	5595773

Tabuľka: Súvaha aktíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.12	12.13	12.14
1	SPOLU MAJETOK [r.002+030+061]	21107880	21870124	23318817
002 - A.	NEOBEŽNÝ MAJETOK [r.003+012+021]	5249749	5118537	5876531
003 - A.I.	DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK súčet [r.004 až 010]	29308	18624	16658
004 - A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) -/072, 091A/			
005 - A.I.2.	Softvér (013) -/073, 091A/	29308	18624	16658
006 - A.I.3.	Oceniteľné 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.	DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK súčet [r.012 až 020]	5220441	5099913	5859873
012 - A.II.1.	Pozemky (031) -092A	433	119643	128842
013 - A.II.2.	Stavby (021) -/081, 092A/	5019818	4899568	5473655
014 - A.II.3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) -/082, 092A/	14029	28645	24559
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	186161	28375	232817
019 - A.II.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) -095A		23682	
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]	15822760	16749542	17435014
031 - B.I.	ZÁSOBY súčet [r.032 až 037]	35307	25649	28051
032 - B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) -/191, 19X/	35307	25649	28051
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 POHLADÁVKY súčet [r.039 až 045]	28768	22962	10967
039 - B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) -391A	28768	22962	10967
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 POHLADÁVKY súčet [r.047 až 054]	12348396	12460587	12549964
047 - B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) -391A	6521314	6309710	5660727
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	701	1070	18991
054 - B.III.8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) -391A	5826381	6149807	6870246
055 - B.IV.	FINANČNÉ ÚČTY súčet [r.056 až 060]	3410289	4240344	4846032
056 - B.IV.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	12266	10387	9880
057 - B.IV.2.	Účty v bankách (221A, 22X +/-261)	3398023	4229957	4836152
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.	ČASOVÉ ROZLIŠENIE súčet [r.062 až 065]	35371	2045	7272

062 - C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)			
063 - C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	34656	2045	7272
064 - C.3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)			
065 - C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	715		
888 Kontrolný riadok		84396149	87478451	93267996

Tabuľka: Pasíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	12.12	12.13	12.14
66	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY [r.067+088+121]	21107880	21870124	23318817
067 - A.	VLASTNÉ IMANIE [r.068+073+080+084+087]	5071373	4865984	5508031
068 - A.I.	ZÁKLADNÉ IMANIE súčet [r.069 až 072]	221509	218811	210400
069 - A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/-491)	221509	218811	210400
070 - A.I.2.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (/-/252)			
071 - A.I.3.	Zmena základného imania (+/-419)			
072 - A.I.4.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)			
073 - A.II.	KAPITÁLOVÉ FONDY súčet [r.074 až 079]	4212133	3972618	4626076
074 - A.II.1.	Emisné ážio (412)			
075 - A.II.2.	Ostatné kapitálové fondy (413)	4212133	3972618	4626076
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 účasťí (+/-415)			
079 - A.II.6.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/-416)			
080 - A.III.	FONDY ZO ZISKU súčet [r.081 až 083]	619671	664134	664230
081 - A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)			
082 - A.III.2.	Nedeliteľný fond (422)	603046	614540	621073
083 - A.III.3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	16625	49594	43157
084 - A.IV.	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)			

	VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE PO ZDANENÍ /+/-/ [r.001- (068+073+080+084+088+121)]			
087 - A.V.		18060	10421	7325
088 - B.	ZÁVÄZKY [r.089+094+106+117+118]	15996759	16965206	17774275
089 - B.I.	REZERVY súčet [r.090 až 093]	28835	15691	34421
090 - B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé (451A)			
091 - B.I.2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451A)	28835	15691	34421
092 - B.I.3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)			
093 - B.I.4.	Ostatné krátkodobé rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)			
094 - B.II.	DLHODOBÉ ZÁVÄZKY súčet [r.095 až 105]	2382726	2842700	3247095
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 úctovnej jednotke a materskej úctovnej jednotke (471A)			
099 - B.II.5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	1908230		
100 - B.II.6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	1013		
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)	3207	2541	1508
104 - B.II.10.	Ostatné dlhodobé záväzky (474A, 479A, 47XA, 372A, 373A, 377A)	2375896	2835722	3242274
105 - B.II.11.	Odložený daňový záväzok (481A)	2610	4437	3313
106 - B.III.	KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY súčet [r.107 až 116]	7186805	7459491	7000609
107 - B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	7031101	7209633	6789325
108 - B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
109 - B.III.3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)		20001	
110 - B.III.4.	Záväzky voči dcérskej úctovnej jednotke a materskej úctovnej jednotke (361A, 471A)			
111 - B.III.5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)			
112 - B.III.6.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	314		66
113 - B.III.7.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	76846	104762	101395

114 - B.III.8.	Závazky zo sociálneho poistenia (336, 479A)	43268	81254	70515
115 - B.III.9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	34836	43363	32684
116 - B.III.10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	440	478	6624
117 - B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)			
118 - B.V.	BANKOVÉ ÚVERY súčet [r.119 a 120]	6398393	6647324	7492150
119 - B.V.1.	Bankové úvery dlhodobé (461A, 46XA)	6398393	6647324	7492150
120 - B.V.2.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)			
121 - C.	ČASOVÉ ROZLIŠENIE súčet [r.122 až 125]	39748	38934	36511
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)	39748	38934	36511
999 Kontrolný riadok		86281942	87431141	93231432

Tabuľka finančných ukazovateľov

č.r.	Text položky	12.12	12.13	12.14
1	Okamžitá likvidita	0,47	0,57	0,69
2	Bežná likvidita	2,2	2,24	2,49
3	Celková likvidita	2,2	2,25	2,49
4	Čistý pracovný kapitál	8635955	9290051	10434405
5	Obrat celkového majetku	0,05	0,04	0,05
6	Obrat neobežného majetku	0,19	0,18	0,2
7	Obrat obežného majetku	0,06	0,06	0,07
8	Viazanosť celkového majetku	21,09	23,27	20,11
9	Viazanosť neobežného majetku	5,24	5,45	5,07
10	Viazanosť obežného majetku	15,81	17,82	15,04
11	Podiel obežného a neobežného majetku	3,01	3,27	2,97
12	Podiel obežného majetku	0,75	0,77	0,75
13	Podiel neobežného majetku	0,25	0,23	0,25
14	Opotrebovanosť dlhodobého majetku	0,92	1	1
15	Opotrebovanosť dlhodobého hmotného majetku	0,93	1	1
16	Opotrebovanosť dlhodobého nehmotného majetku	0,48	1	1
17	Stupeň odpísania dlhodobého majetku	0,08		

18	Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku	0,07		
19	Stupeň odpísania dlhodobého nehmotného majetku	0,52		
20	Obrat pohľadávok	0,08	0,08	0,09
21	Priemerná doba inkasa pohľadávok	4513,05	4848,37	3954,34
22	Obrátka zásob	28,35	36,64	41,33
23	Doba obrátky celkových zásob	12,87	9,96	8,83
24	Doba obrátky výrobných zásob	12,87	9,96	8,83
25	Doba obrátky nedokončenej výroby			
26	Doba obrátky výrobkov			
27	Rentabilita celkového kapitálu	0	0	0
28	Rentabilita vlastného kapitálu	0	0	0
29	Rentabilita tržieb	0,02	0,01	0,01
30	Rentabilita nákladov	0,01	0,01	0
31	Solventnosť	0,03	0,14	0,11
32	Výnosnosť celkového majetku	0,01	0,04	0,03
33	Výnosnosť vlastného kapitálu	0,04	0,17	0,11
34	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,24	0,22	0,24
35	Ukazovateľ finančnej stability	0,35	0,35	0,38
36	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu	3,15	3,49	3,23
37	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	0,32	0,29	0,31
38	Celková zadĺženosť	0,76	0,78	0,76
39	Koeficient zadĺženosti	1,32	1,29	1,31
40	Ukazovateľ úverovej zadĺženosti	0,3	0,3	0,32
41	Úrokové krytie			
42	Úrokové zaťaženie zisku			
43	Krátkodobá intenzita zadĺženia	0,45	0,44	0,39
44	Výkonnosť celkového kapitálu	0	0	0
45	Výkonnosť vlastného kapitálu	0	0	0
46	Výkonnosť cudzieho kapitálu	0	0	0
47	Nákladová náročnosť tržieb	1,38	1,48	1,31
48	Čistá zadĺženosť	12586470	12724862	12928243
49	Vplyv úrokov na výsledok hospodárenia	0,81	0,72	0,71
50	Altmanov Z-score model	0,73	0,73	0,78

999 Kontrolný riadok

21227056 22019888 23366725

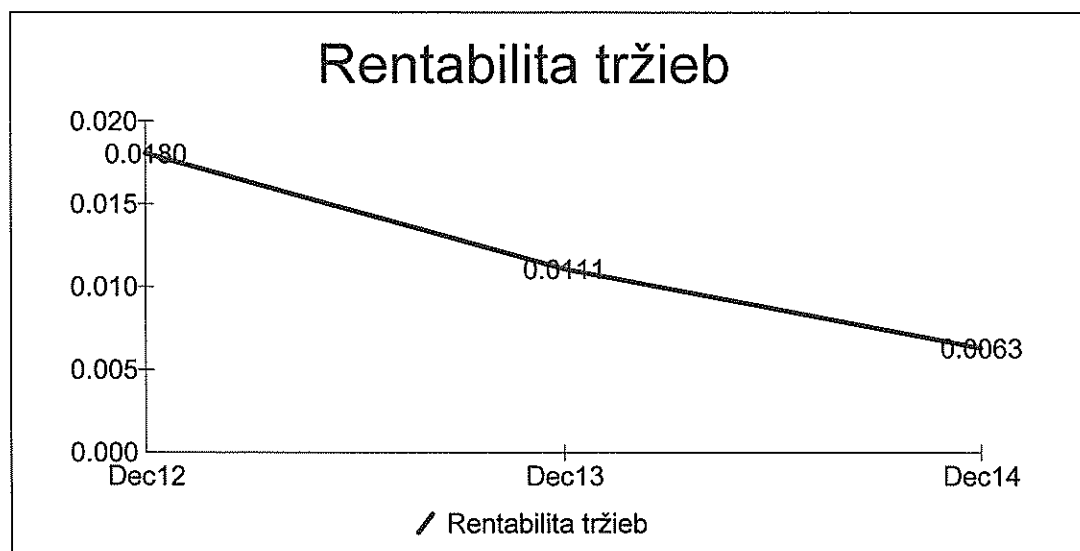
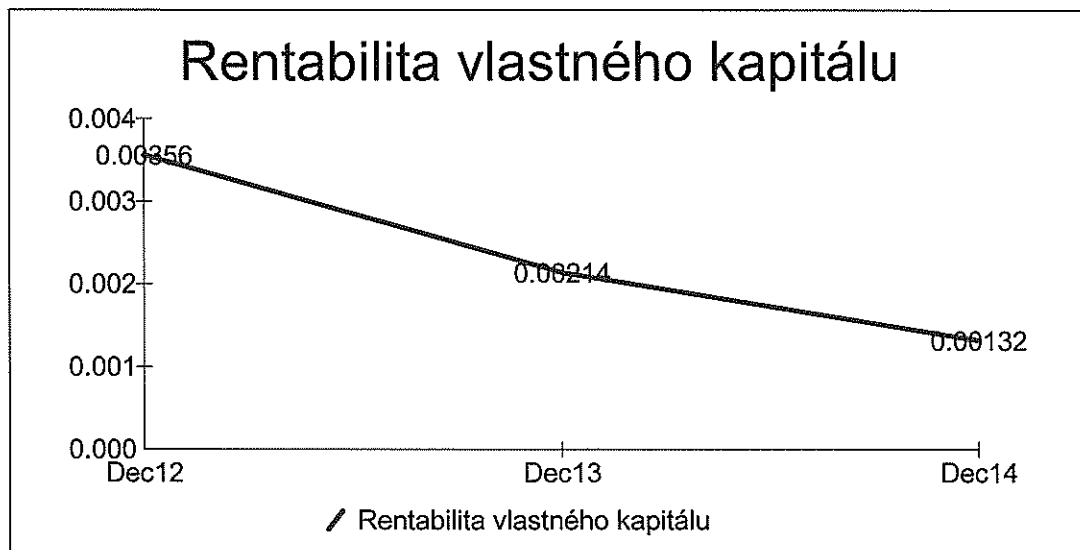
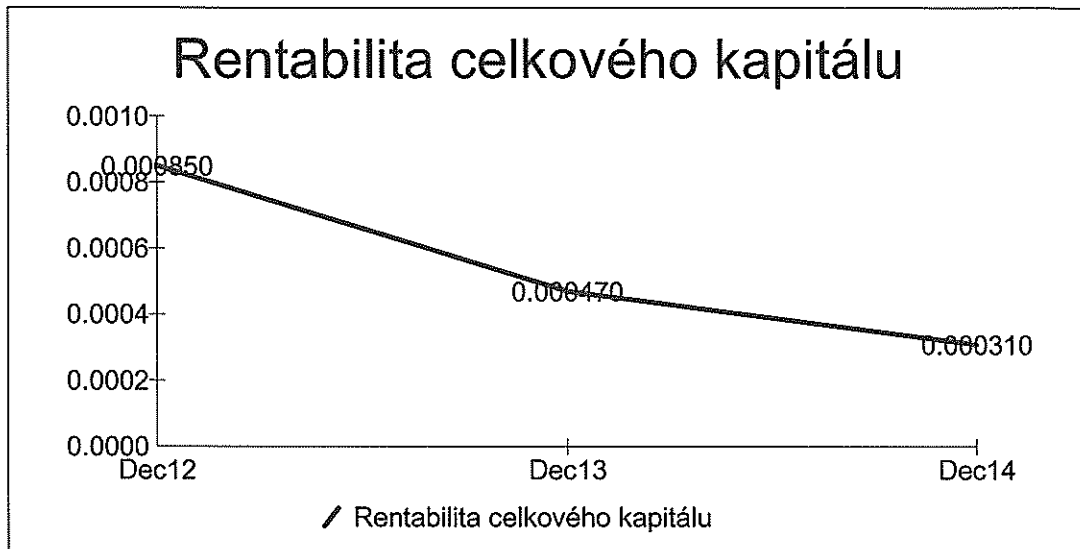
Analýza rentability

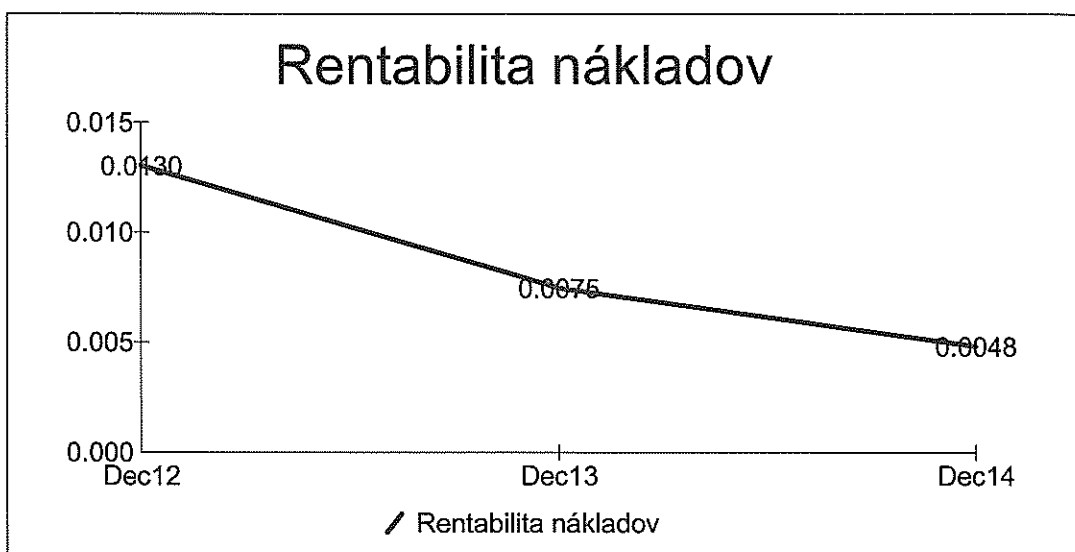
Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia. Do ich hodnôt sa zlučuje vývoj likvidity, aktivity aj zadĺženosti. Spoločnou črtou všetkých ukazovateľov rentability je to, že dávajú do pomeru čistý výsledok podnikovej činnosti s určitým menovateľom (najčastejšie objem vložených prostriedkov).

Tabuľka: Analýza rentability, NZBD

Text položky	Dec12	Dec13	Dec14
Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,00	0,00

Rentabilita vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,00
Rentabilita tržieb	0,02	0,01	0,01
Rentabilita nákladov	0,01	0,01	0,00



**RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU**

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

RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU

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

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.

RENTABILITA NÁKLADOV

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

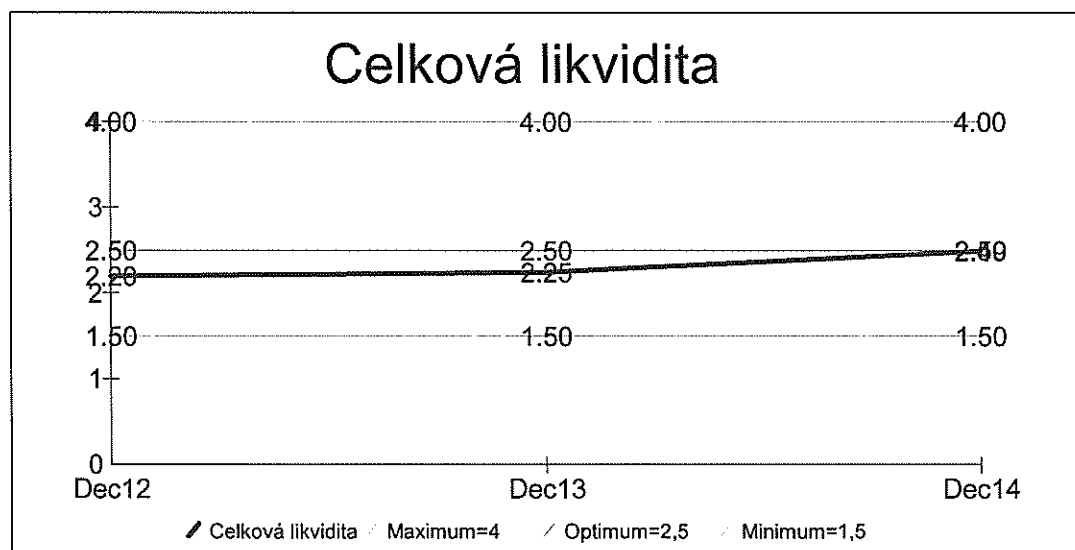
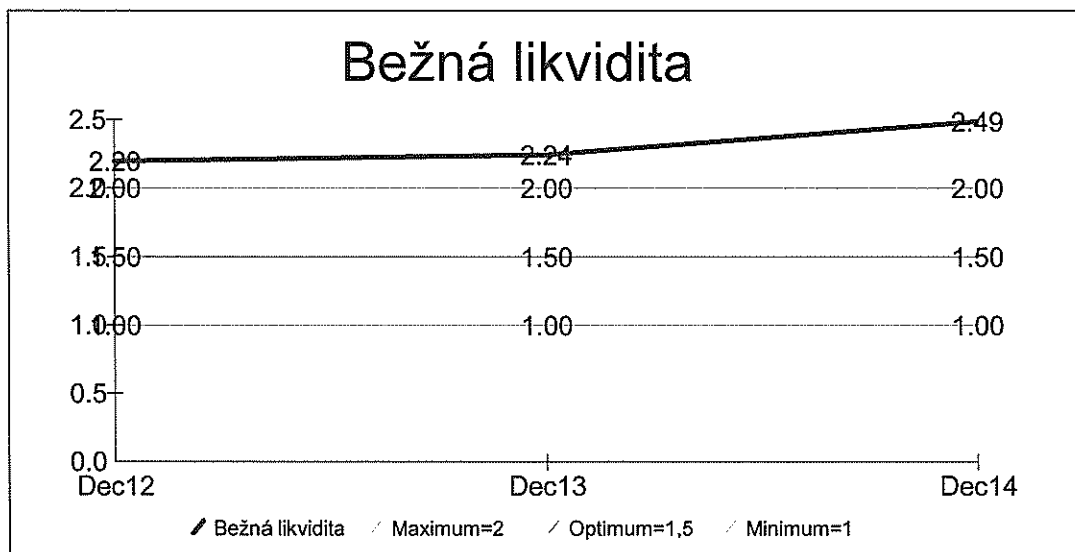
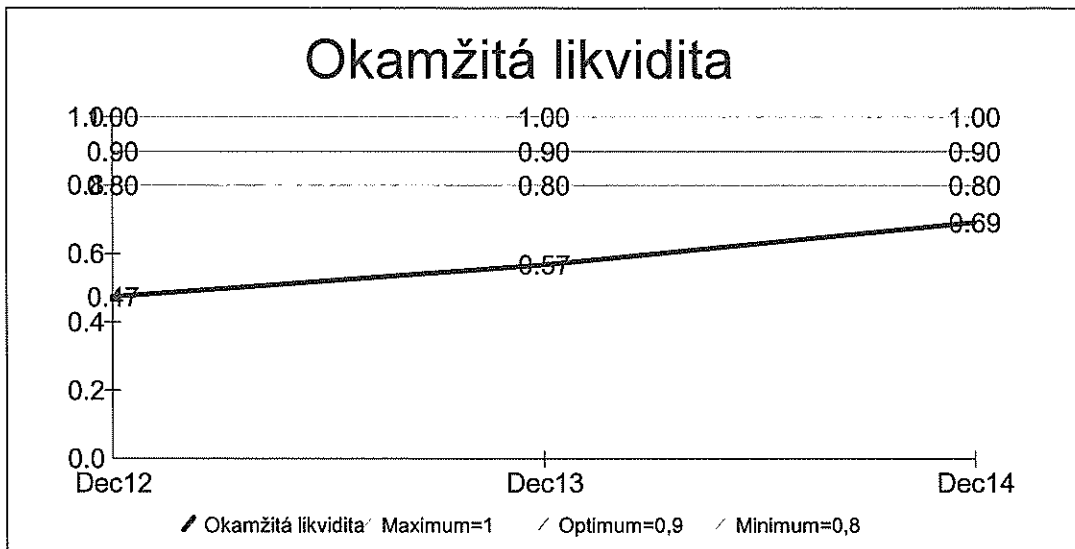
Ukazovateľ odráža efektívnosť hospodárenia, udáva hodnotu zisku, ktorá pripadá na jednotku vynaložených nákladov, čiže v podniku by mala byť rastúca miera zisku vzhľadom k nákladom. Najlepší obraz o hodnote tohto ukazovateľa dostaneme porovnaním s podnikmi rovnakého zamerania.

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

Text položky	Min	Opt	Max	Dec12	Dec13	Dec14
Okamžitá likvidita	0,80	0,90	1,00	0,47	0,57	0,69
Bežná likvidita	1,00	1,50	2,00	2,20	2,24	2,49
Celková likvidita	1,50	2,50	4,00	2,20	2,25	2,49



OKAMŽITÁ LIKVIDITA

FINANČNÉ ÚČTY

OKAMŽITÁ LIKVIDITA = _____

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.

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.

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.

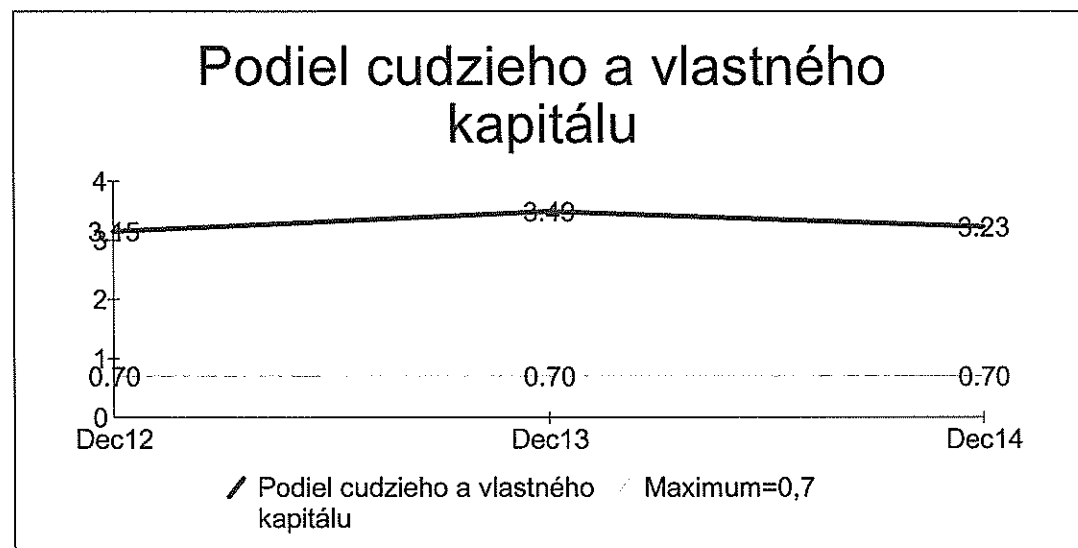
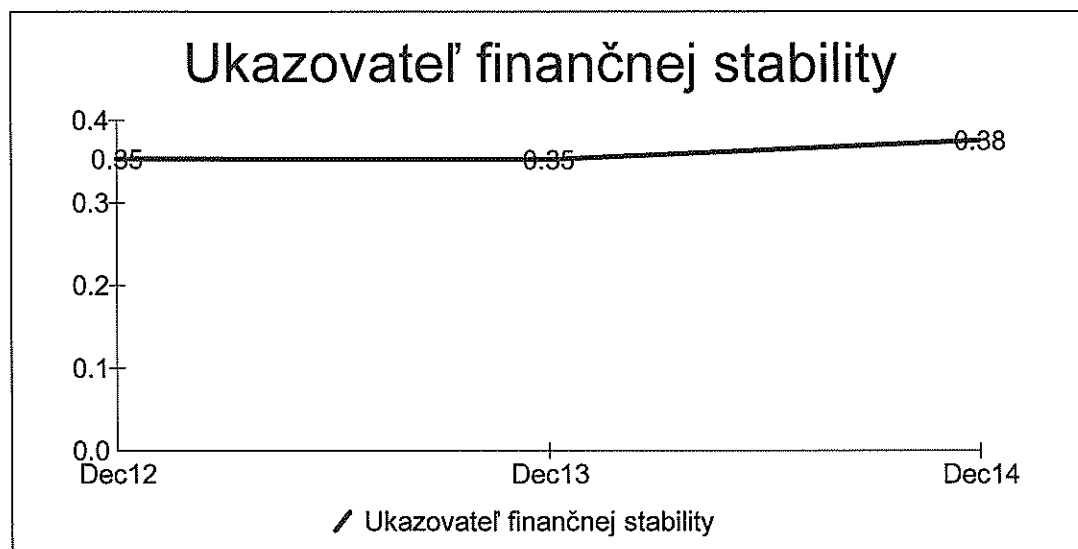
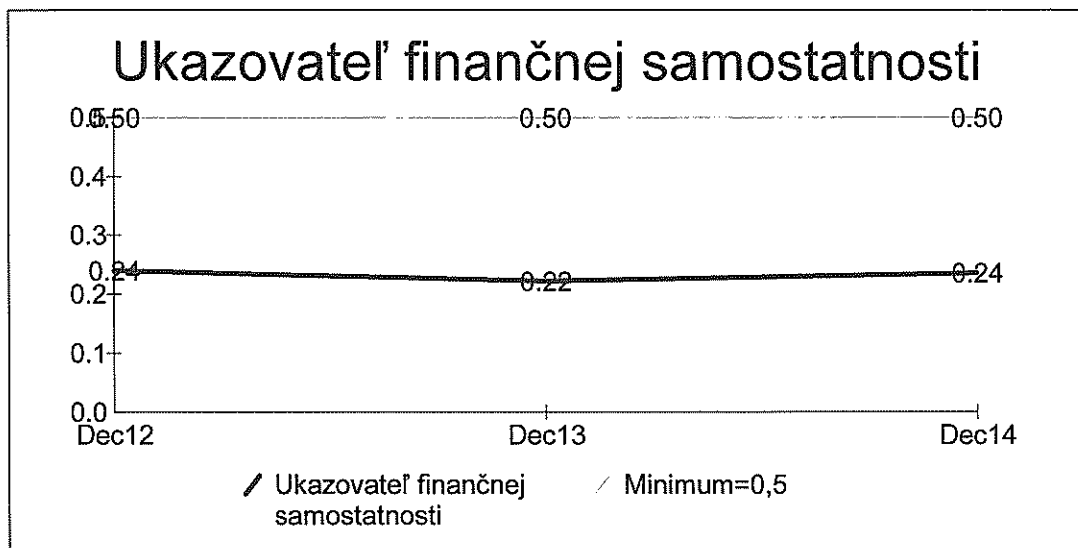
Optimálna hodnota ukazovateľa je 2,5. Z tejto hodnoty možno interpretovať, že krátkodobé záväzky nemajú presiahnuť 40% hodnoty obežných aktív.

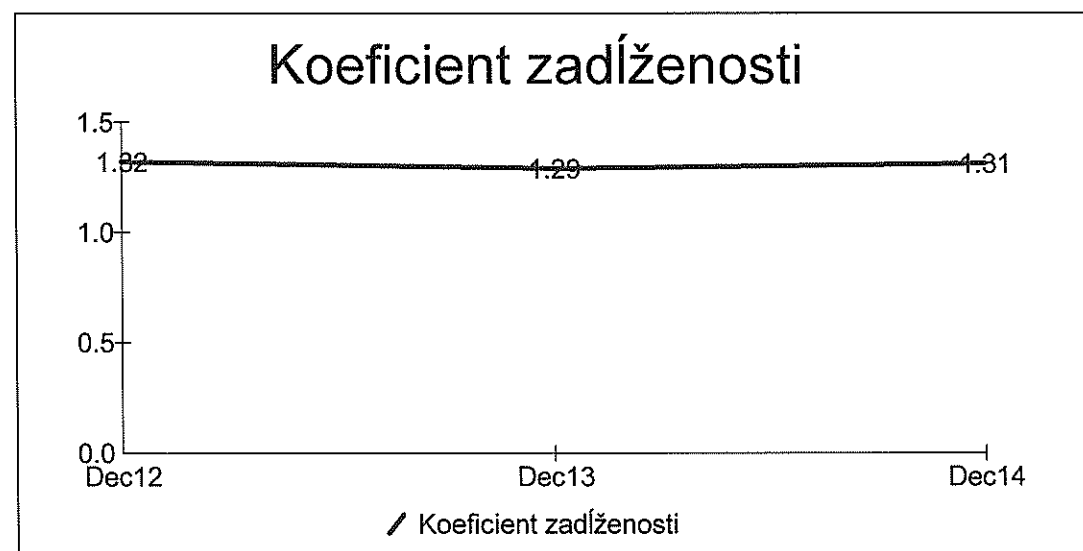
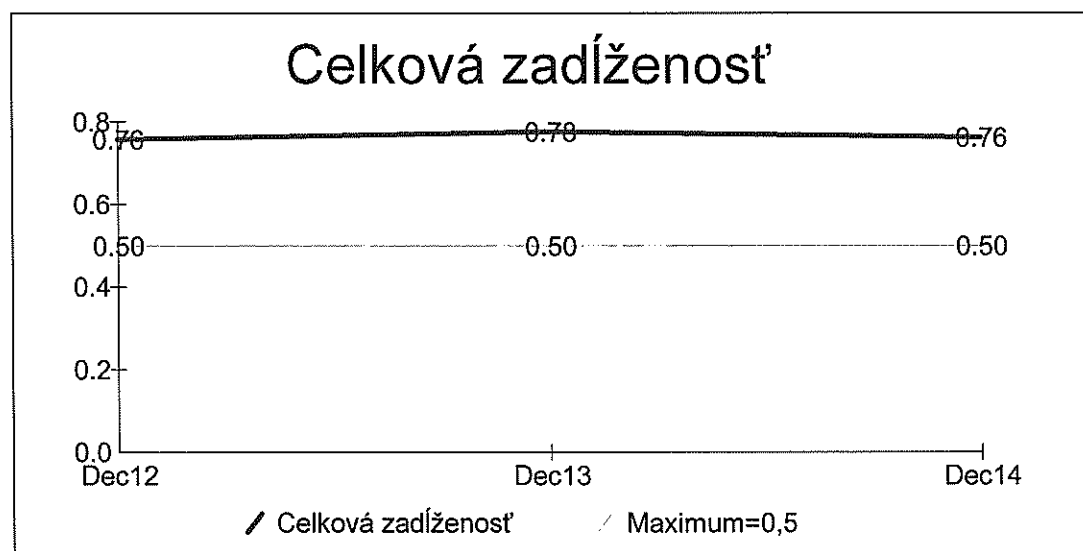
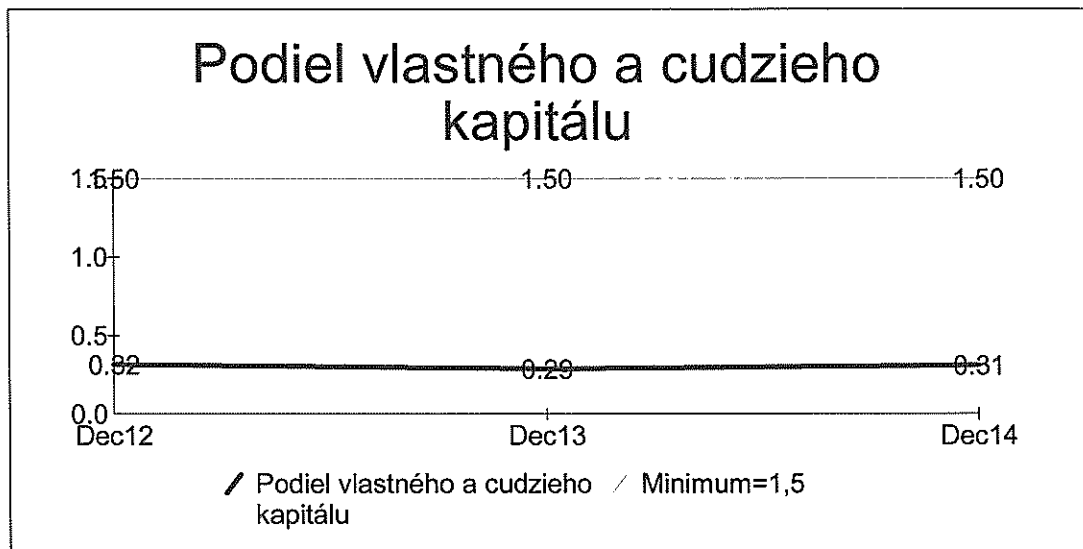
Analýza zadĺženosti

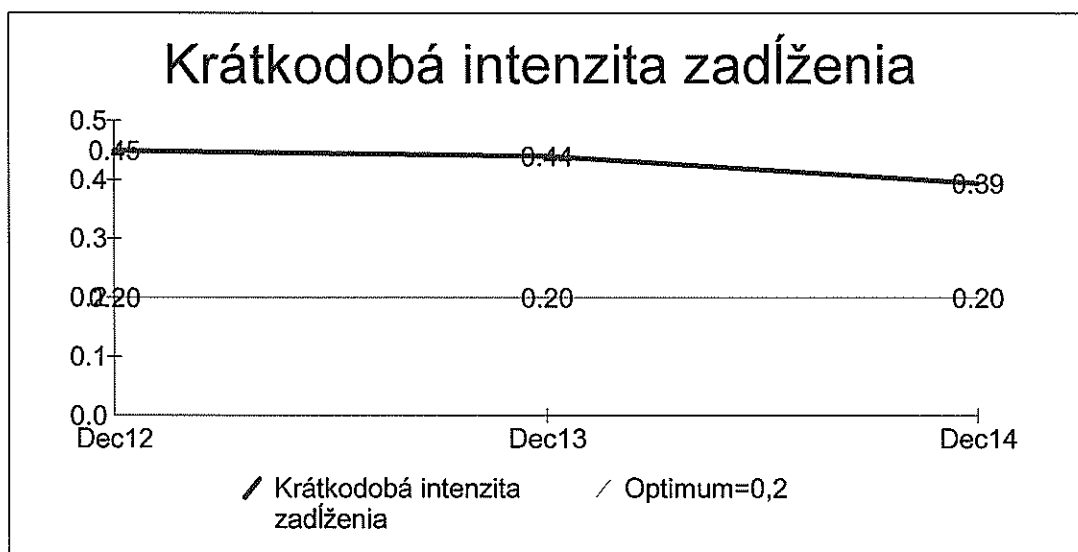
Ukazovatele zadĺženosti vyjadrujú rozsah použitia cudzieho kapitálu v celkových zdrojoch podniku. Majú veľmi vysokú vypovedaciu schopnosť hlavne spolu s ukazovateľmi rentability a likvidity, na ktoré môže mať práve rozsah cudzieho kapitálu pozitívny ale aj negatívny vplyv.

Tabuľka: Analýza zadĺženosti, NZBD

Text položky	Min	Opt	Max	Dec12	Dec13	Dec14
Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,50			0,24	0,22	0,24
Ukazovateľ finančnej stability				0,35	0,35	0,38
Podiel cudzieho a vlastného kapitálu			0,70	3,15	3,49	3,23
Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	1,50			0,32	0,29	0,31
Celková zadĺženosť			0,50	0,76	0,78	0,76
Koeficient zadĺženosti				1,32	1,29	1,31
Ukazovateľ úverovej zadĺženosti				0,30	0,30	0,32
Krátkodobá intenzita zadĺženia		0,20		0,45	0,44	0,39







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.

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).

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.

PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU

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

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.

KOEFICIENT ZADĽŽENOSTI

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

CELKOVÝ MAJETOK predstavuje sumu všetkých aktív podniku (Súvaha riadok 001). Predstavuje prevrátenú hodnotu ukazovateľa celkovej zadĺženosti, ale na rozdiel od iných ukazovateľov, ktoré sa môžu vyjadrovať aj v percentách, táto hodnota zostáva vždy koeficientom.

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).

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 2014

Novozámocké bytové družstvo, družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2014 za rok 2014, ktorá bola overená nezávislým audítorm Ing. Julianou Farkašovou, 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 1 518 787 € a celkových výnosoch 1 526 112 € hospodársky výsledok po zdanení zisk 7 325 €.

V zmysle platných stanov návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2014 v celkovej výške zisk 7 325 € v celkovej výške po zdanení je nasledovný:

- 10 % vo výške 732,50 € odvod do nedeliteľného fondu
 - 6 000.- € odvod do sociálneho fondu
 - 592,50 € 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 30.4.2015

Eva Ottingerová v. r.
Predseda predstavenstva

Mária Šurániová, 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 2014, 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

Moju 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 audítora 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

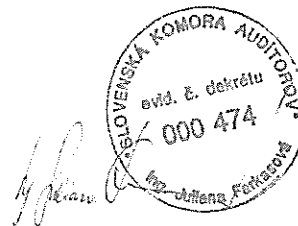
Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22 Nové Zámky k 31. decembru 2014, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

30.03.2015

Dipl.Ing.Juliana Farkasová, Zodpovedný audítora,

Licencia SKAu č. 474

Nám.Hrdinov č.7 940 01 Nové Zámky



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

email.auditfarkas@stenline.sk

J. Odpočet realizácie Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2014

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. V roku 2014 základnou prioritou vedenia družstva bolo aplikovanie zmeny organizačnej štruktúry a kontrola dodržiavania organizačného poriadku. Iné zmeny v organizačnej štruktúre a v organizačnom poriadku v roku 2014 neboli prevedené. Ku zmenám došlo len v oblasti personálneho obsadenia jednotlivých pracovných miest tak, ako si to vyžiadali okolnosti a prostredie.

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

Na základe uznesenia predstavenstva, družstvo začalo realizáciu investičných zámerov, t.j. výstavbu bytového domu „F“ a výstavbu domova sociálnych služieb. V roku 2013 bola zahájená realizácia výstavby 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 nezaťažil finančný tok družstva a splátky, ktoré začali plynúť septembrom 2014, ktoré 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%. Výstavba bytového domu „F“ bola v roku 2014 úspešne ukončená, a jednotlivé bytové jednotky v bytovom dome boli odovzdané do užívania nájomcom. Pri výkone správy novopostaveného bytového domu sa nevyskytli žiadne závažné problémy, ktoré by narušili užívanie bytových jednotiek nájomcami.

V oblasti výstavby DSS vedenie družstva začalo 2014 predprípravnú fázu, t.j. vypracovanie vykonávacej projektovej dokumentácie, zabezpečením právoplatného výberového konania formou elektronickou aukciou na generálneho dodávateľa stavby. Samotné pre financovanie investičného zámeru. Generálnym dodávateľom stavby sa na základe výberového konania stala firma Prospect s.r.o. Nové Zámky. Celkový rozpočet na výstavbu DSS v rátane komplexného vybavenia bez prevádzkového kapitálu je 3,5 mil. eur a je financovaný z dlhodobých úverových zdrojov OTP Banky Slovensko. V oblasti prevádzkovania DSS 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 a vo fáze zahájenia výstavby, do dnešného dňa je evidovaných 18 žiadostí o umiestnenie do domova sociálnych služieb v kategórii odkázanosti 1,2. Celková projektovaná kapacita DSS v zmysle legislatívnych noriem je v objeme 84 lôžok, z čoho 40 je plánovaných pre obyvateľov z vyššou odkázanosťou 3 až 6. Vyššia kapacita lôžok v DSS dáva vysoké predpoklady na efektívne využitie investície a zvýšenie prevádzkových výnosov NZBD. Termín začatia výstavby bol január 2015 a plánované ukončenie august 2016. Po kolaudácii samotnej stavby bude DSS zaradený do siete verejných poskytovateľov vyššieho územného celku.

Digitalizácia pomerových meračov

V roku 2014 NZBD pokračovalo v realizácii skúšobnej prevádzky služby Kontroly spotreby energií s dodávateľmi pomerových meračov a dodávateľom informačného systému Anasoft, ktorý družstvo využíva pri výkone správy. Základným princípom pri spolupráci s dodávateľmi pomerových meračov a dodávateľmi informačného systému je 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 celoročná prevádzka služby Kontroly spotreby energií po období skúšobnej prevádzky bola realizovaná v roku 2014, na základe ktorej bolo vyhotovené ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytových priestorov. Vyhodnotenie prvej celoročnej prevádzky bude realizované v druhom polroku 2015.

K. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2014

Ing. Juliana Farkasová, audítorka SKAu, č. lic. 474, Nám. Hrdinov č.7, 940 01 Nové Zámky
 IČO: 36110345 DIČ: 1027926251 ISDN:035/6428082, MT: 0905637699, email:auditfarkas@stonline.sk

**Dodatok správy audítora
 o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
 v zmysle zákona č.540/2007 Z. z. §-u 23 odsek 5**

určený pre Predstavenstvo Novozámockého bytového družstva, družstvo Nábřežná 22, 940 01
 Nové Zámky

I. Overila som účtovnú závierku k 31. decembru 2014 uvedenú na stranách Súvahy 1-9, Výkaz ziskov a strát 1-3, Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2014 na stranách 1-50, ktorá je pripojená k výročnej správe, ku ktorej som dňa 30.03.2015 vydala správu nezávislého audítora, a v ktorej som vyjadrila svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22 Nové Zámky k 31. decembru 2014, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

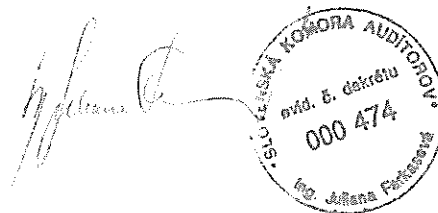
II. Overila som súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný *statutárny orgán*. Mojou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou. Overenie som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítorka naplánovala a vykonal overenie tak, aby získala primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou.

Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 1-42 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Podľa môjho názoru, sú účtovné informácie vo výročnej správe Novozámockého bytového družstva, družstvo Nové Zámky v súlade s účtovnou závierkou k 31. decembru 2014.

V Nových Zámkoch, 30.04.2015

Dipl. Ing. Juliana Farkasová
 Audítorka č. licencie SKAu 474
 Nám. Hrdinov č.7, 940 01 Nové Zámky



V Nových Zámkoch dňa 30.4.2015