

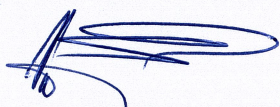


**OSBD OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO**

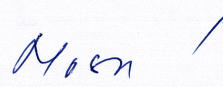
**POVAŽSKÁ BYSTRICA sídlisko SNP 1936**

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

**Rok 2015**



**Ing. Milan Vápeník**  
predseda P - OSBD



**Emília Mosná**  
podpredseda P - OSBD

Považská Bystrica, apríl 2016

# OBSAH

<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE .....</b>	<b>3</b>
<b>SPRÁVA RIADITEĽA OSBD .....</b>	<b>4</b>
<b>HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA V ROKU 2015.....</b>	<b>5</b>
<b>A. VÝVOJ ČINNOSTI.....</b>	<b>6</b>
<b>I. BYTOVÁ POLITIKA .....</b>	<b>6</b>
<b>II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Rozbor nákladov a výnosov .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Základné imanie, fondy, úvery.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Investičná činnosť .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Stav pohľadávok .....</b>	<b>9</b>
<b>III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - ÚDRŽBA .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - VÝROBA TEPLA .....</b>	<b>12</b>
<b>V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ- PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV .....</b>	<b>13</b>
<b>B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU.....</b>	<b>13</b>
<b>C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2016.....</b>	<b>13</b>
<b>D. PODIEL NA AKCIÁCH .....</b>	<b>14</b>
<b>E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU.....</b>	<b>14</b>
<b>ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA .....</b>	<b>Príloha</b>
<b>SPRÁVA AUDÍTORA .....</b>	<b>Príloha</b>



## **Základné údaje:**

### **Názov**

**Okresné stavebné bytové družstvo  
O S B D**

### **IČO**

**36016659**

### **DIČ**

**2020111016**

### **Sídlo**

**Sídlisko SNP 1936  
017 07 Považská Bystrica**

### **Právna forma**

#### **Družstvo**

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

### **Kontakt**

**Telefón 042/4323260**

**Fax 042/4323743**

**E-mail: [osbd@osbd-pb.sk](mailto:osbd@osbd-pb.sk)**

**[osbd@osbd-dca.sk](mailto:osbd@osbd-dca.sk)**

**Web: [www.osbd-pb.sk](http://www.osbd-pb.sk)**

## **Správa riaditeľa OSBD Považská Bystrica o činnosti družstva za rok 2015**

Hlavnou činnosťou družstva bola v roku 2015 správa a údržba bytových domov. S jednotlivými bytovými domami má družstvo uzatvorené zmluvy o výkone správy, na základe ktorých vykonáva správu a údržbu týchto domov. Správcovská činnosť pokrývala byty v osobnom vlastníctve, družstevnom vlastníctve a tiež nebytové priestory. Správa sa riadila zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý ukladá správcovi zabezpečiť vedenie samostatného účtu domu v banke, prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu a ďalšie služby a činnosti spojené s užívaním bytov a domu ako celku. V rámci týchto zákonných činností treba pripomenúť, že vedenie účtu domu v banke sa v rámci OSBD Považská Bystrica vykonáva na 2 účty, ktoré zabezpečujú prehľadnosť a zachovanie účelu platieb, pričom tieto účty sú v banke vedené bez poplatkov. Prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení družstvo zabezpečovalo vlastnými pracovníkmi, pričom táto činnosť sa týkala aj stálej havarijnej služby. Z ostatných činností a služieb treba spomenúť zabezpečovanie zákonných revízií (elektro, bleskozvody, plyn, výťahy, protipožiarne zariadenia) vlastnými kapacitami, vymáhanie nedoplatkov a služby pri obnove bytových domov.

Ďalšie činnosti ako výroba a rozvod tepla, teplej vody a prenájom nebytových priestorov, ktoré družstvo vykonávalo, slúžili na podporu ekonomiky družstva.

Družstvo v r. 2015 spravovalo 13 277 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica 5 811 a v lokalite Dubnica nad Váhom 7 466 bytov. Stav členskej základne družstva v spravovaných domoch k 31.12.2015 bol nasledovný: lokalita Považská Bystrica 4 111 členov a lokalita Dubnica nad Váhom 3 631 členov. Členov mimo správy OSBD družstvo evidovalo v počte 156 členov z toho v lokalite Považská Bystrica 117 členov a v lokalite Dubnica nad Váhom 39 členov. Počet spravovaných domov sa znížil o 1 spravovaný dom (4 b.j.) na 345 domov. Celkový priemerný počet zamestnancov zabezpečujúcich výkon správy sa oproti predchádzajúcemu roku nezmenil, t.j na družstve v r. 2015 pracovalo 92 zamestnancov, z toho 45 THP, 38 výrobných a 9 nevýrobných pracovníkov.

Prevody družstevných bytov do osobného vlastníctva pokračovali aj v r. 2015 a k 31.12.2015 sa počet nepredaných bytov do osobného vlastníctva znížil na 1 647 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica zostalo 1 098 bytov a v lokalite Dubnica nad Váhom 549 bytov.

Z ďalších činností správcu treba spomenúť organizovanie domových schôdzí, schôdzí so zástupcami vlastníkov bytov a spoluorganizovanie odborných seminárov na tému obnovy bytových domov. Táto téma sa v posledných rokoch rozširuje a na jej zabezpečenie je vytvorené na OSBD samostatné oddelenie. Pre lepšie pochopenie rozsahu tejto činnosti treba uviesť niekoľko čísiel. V r. 2015 bolo do obnovy bytových domov v rámci OSBD investované 4 009 748 € čo je o 150 000 € viac ako v r. 2014. Zdroje na uvedené investície boli nasledovné:

Vlastné zdroje:	1 582 178 €
Zdroje zo ŠFRB:	881 000 €
Komerčný úver s grantovou podporou MUNSEFF:	300 000 €
Ostatné komerčné úvery:	1 213 500 €
Dotácia na systémové poruchy od MDVRR:	32 530 €

Celkovo investovalo do obnovy 232 domov, komplexne bolo obnovených 6 domov z toho 3 zo ŠFRB a 3 z komerčných úverov. V súčasnosti sú podané 2 žiadosti na ŠFRB a niekoľko domov je vo fáze rozpracovanosti, ktoré plánujú ešte v r. 2016 požiadať o čerpanie finančných prostriedkov na obnovu s podporou štátu. Z uvedených čísiel vidieť narastajúci okruh domov, ktoré si zveľaďujú bývanie, k čomu prispieva aj OSBD, pretože zabezpečiť veľkú investičnú akciu dokáže iba kvalitný správca, čo v súčasnosti OSBD je a verím, že aj v budúcnosti bude.

Hospodársky výsledok za rok 2015 predstavuje po zdanení zisk 19 857,61 € a o jeho rozdelení rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Ing. Jozef Machún  
riaditeľ OSBD

## Hospodárenie OSBD Považská Bystrica v roku 2015

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

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

Prehľad plnenia hlavných ukazovateľov za posledné tri roky:

	Ukazovateľ	Merná jedn.	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2013
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 612 291	2 632 281	2 598 351
2.	Náklady celkom	Celé €	2 592 434	2 613 826	2 575 231
3.	Hosp.výsledok (+zisk/-strata)	Celé €	19 857	18 455	23 120
4.	Redukované výkony *)	Celé €	2 270 093	2 299 804	2 298 806
5.	Počet spravovaných bytov	b.j.	13 277	13 278	13 272
6.	Počet zamestnancov v TPP **)	fyz. osoby	92	92	92
7.	Priemerná mzda	€	879,29	875,85	821,53
8.	Priemerná mzda kateg. THP	€	861,59	858,16	842,49
9.	Priemerná mzda kateg. R	€	896,98	893,55	800,5

\*) redukované výkony = celkové výnosy znížené o materiál

\*\*) TPP – trvalý pracovný pomer

OSBD dosiahlo za rok 2015 zisk pred zdanením vo výške 29 738 €. Daň z príjmov právnických osôb vyberaná zrážkou, ktorou boli zdanené úroky z dlhodobých vkladov v peňažných ústavoch, dosiahla hodnotu 4 062 €. Odložená daň z príjmov dosiahla výšku 2 939 €. Novelizáciou zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov bola od 1.1.2014 zavedená tzv. daňová licencia, ktorú sú povinné odvádzať podnikateľské subjekty, ktoré dosiahli daňovú stratu. OSBD napriek účtovnému zisku vplyvom odpočítateľných a pripočítateľných položiek v daňovom priznaní dosiahlo daňovú stratu a z tohto dôvodu bolo povinné uhradiť daňovú licenciu vo výške 2 880 €. Na základe uvedených skutočností OSBD pri výnosoch 2 612 291 € a nákladoch 2 592 434 € dosiahlo hospodársky výsledok po zdanení – zisk v hodnote 19 857 €. Hospodárska činnosť Správa dosiahla zisk vo výške 61 748 €, prenájmy nebytových priestorov 107 423 €, tepelné hospodárstvo 16 157 € a revízní technici 48 €.

Stav spravovaných bytov sa medziročne znížil o jednu spravovanú jednotku. Stav pracovníkov sa oproti roku 2014 nezmenil.

Porovnanie skutočnosti za rok 2015 s predpokladaným vývojom na rok 2015 je zobrazené v nasledovnej tabuľke:

	Ukazovateľ	M.j.	Skutočnosť 2015	Predpoklad 2015
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 612 291	2 685 602
2.	Náklady celkom	Celé €	2 592 434	2 681 412
3.	Hospodársky výsledok	Celé €	19 857	4 190

OSBD prekročilo očakávaný zisk o 15 667 €. Lepšie výsledky oproti predpokladu boli dosiahnuté u hospodárskej činnosti Prenájom nebytových priestorov o 15 047 € hlavne zásluhou nižších nákladov ako sa predpokladalo, u Údržby o 11 813 €, keď pri nižších výnosoch o 44 061 € boli náklady nižšie až o 55 874 €, u MTZ o 4 064 € hlavne vďaka nižším nákladom oproti predpokladu, u Výroby tepla o 4 188 €, keď pri nižších výnosoch o 9 644 € boli vynaložené náklady nižšie o 13 832 € a u volených orgánov boli nižšie náklady o 3 261 €. Oproti predpokladu dosiahli horšie výsledky Správa o 18 515 €, Revízni technici o 2 886 € a Hospodárska správa o 1 304 €.

Zhodnotenie jednotlivých hospodárskych činností v roku 2015 je predmetom ďalšej časti tejto správy.

Prehľad zamestnanosti v roku 2015:  
(priemerný prepočítaný stav)

	2015	THP	R - výr.	R - nevýr.
Správa		39	0	9
Údržba		5	35	0
Výroba tepla a TUV		1	3	0
SPOLU OSBD		45	38	9

V roku 2015 bolo zamestnaných 92 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Oproti roku 2014 sa počet zamestnancov nezmenil.

## A. VÝVOJ ČINNOSTI

### I. BYTOVÁ POLITIKA

Celkový počet bytov v správe OSBD sa medziročne znížil o jeden byt. Zo správy OSBD odišiel k 30.6.2015 štvorbytový dom na ulici A. Kmeťa č. 384 v Dubnici nad Váhom. V dome Rozkvet 2081 Považská Bystrica boli dva nebytové priestory prekvalifikované na byty a v dome SNP č. 3 Nová Dubnica, ktorý dlhodobo nie je v správe OSBD, bol zistený byt vo vlastníctve OSBD (vchod 5 byt 15), ktorý nebol v evidencii. K 31.12.2015 družstvo spravovalo 13 277 bytov.

Z celkového počtu spravovaných bytov je 1 613 družstevných bytov a 11 664 bytov vo vlastníctve občanov a miest, čo je 87,85 %-ný podiel na celkovom počte spravovaných bytov.

Rok 2015	Lokalita Pov.Bystrica	Lokalita Dubnica n/V	Celkom
1. Spravované byty - družstevné	1 070	543	1 613
2. Spravované byty v osob. vlastníctve	4 741	6 923	11 664
3. Všetky spravované byty	5 811	7 466	13 277
4. Spravované B,G,NP -družstevné	1 098	549	1 647
5. Spravované B,G,NP - v osob.vlastníctve	4 838	7 007	11 845
6. Všetky spravované B,G,NP	5 936	7 556	13 492
7. Družstevné byty v inej správe	10	1	11
8. Spravované domy	163	182	345
9. Spravované domy družst.vlastníctvo nad 50%	8	2	10
10. Počet členov bývajúcich	4 111	3 631	7 742
11. Počet členov mimo správy OSBD	117	39	156

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

Družstvo v priebehu roka 2015 predložilo na Katastrálny úrad v Považskej Bystrici, Ilave a v Púchove 163 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov za účelom ich registrácie.

Celkom OSBD k 31.12.2015 uzatvorilo už 8 536 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva.

## II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA

### 1. Rozbor nákladov a výnosov HČ Správa za roky 2015 a 2014

ŠTRUKTÚRA NÁKLADOV (v celých €)	Skutočnosť 2015	Skutočnosť 2014
- materiálové náklady a energia	41 623	25 324
- opravy a udržovanie	3 229	2 620
- mzdové náklady	525 634	522 780
- odvody do poisťných fondov	184 999	179 117
- zákonné sociálne náklady	27 980	26 025
- odstupné a odchodné	12 125	21 541
- poštovné, telefóny, cestovné	13 994	15 596
- software, služby Kodas +JKC	8 452	12 157
- internetové pripojenie	1 527	1 164
- právne služby, audit	6 635	8 504
- zákonná rezerva na audit (nedaňová)	2 000	0
- školenia, kurzy, certifikáty	2 034	2 368
- inzercia, reklama, marketing	1 626	117
- súdne poplatky a kolky	10 639	11 501
- overovanie podpisov	3 338	3 749
- dane (z nehnuteľ., cestná)	2 823	3 149
- odpisy	52 666	51 633
- finančné náklady (popl.banke, poisťné)	1 674	1 011
- dane (splatná, vyberaná zrážkou, odložená)	9 881	14 556

- ostatné	15 383	4 956
<b>SPOLU</b>	<b>928 262</b>	<b>907 868</b>

<b>ŠTRUKTÚRA VÝNOSOV (v celých €)</b>	<b>Skutočnosť 2015</b>	<b>Skutočnosť 2014</b>
- príspevok na správu	863 140	862 413
- úroky	22 823	51 324
- poplatky (súdne, manipul.,PČP)	32 734	31 954
- úhrada nákladov na transformáciu	18 773	19 483
- správa nebytových priestorov	9 205	9 301
- tržby z predaja hmotného majetku	13 451	0
- poplatky, úroky z omeškania	2 991	3 204
- príspevok na podporu zamestnávania ÚPSVaR	2 379	0
- ostatné	22 866	25 868
<b>SPOLU</b>	<b>988 362</b>	<b>1 003 547</b>

Z predloženého rozboru vyplýva, že v roku 2015 dosiahli náklady hospodárskej činnosti Správa plné krytie výnosmi HČ Správa, a to na 106,47%, z toho príspevkom na správu na 92,98%. Oproti predchádzajúcemu roku sa znížil podiel na krytí nákladov touto položkou o 2,01%. Na druhom mieste v pokrytí nákladov sú s podielom 3,53% poplatky, ktoré sa medziročne zvýšili o 0,01%. Výnosové úroky pokrývajú náklady zo správy podielom 2,46%, čo znamená medziročný pokles o 3,19% z dôvodu výrazného poklesu percentuálnej výšky bankových úrokov. Podiel ostatných výnosových položiek na krytí nákladov na správu je nepatrný.

## 2. Základné imanie, fondy, úvery

Družstvo vykazuje k 31.12.2015 nasledovné zostatky na jednotlivých fondoch. Pre porovnanie uvádzame zostatky fondov aj k 31.12.2014. Údaje sú uvedené v celých €.

FOND	Stav k 31.12.2015	Stav k 31.12.2014
Základné imanie	132 776	132 776
Fond družstevnej výstavby	11 636 630	12 733 673
Fond základných členských vkladov	113 102	113 988
Nedeliteľný fond	206 374	206 374
Sociálny fond	20 575	19 089
Fond na ciachovanie vodomerov	85 142	88 742
Fond PÚaO (spoločný, vchodový, bytový)	8 498 186	7 430 484
Fond PÚaO spoločný - účtovný	6 371 321	5 409 833
Fond PÚaO spoločný - reálny	6 539 332	5 558 937
Anuita	1 038 242	1 185 428
Bankové úvery na revitalizáciu	8 756 469	7 161 773
Investičný fond	18 455	6 725
Fond mimor. osobnej zainteresovanosti	13 278	13 278
Rezervný fond	650 286	650 286

- a) Zníženie fondu družstevnej výstavby v priebehu roka je dôsledkom odpredaja bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
- b) Mierne zníženie fondu základných členských vkladov odráža mieru zníženia členskej základne.
- c) Na nedeliteľnom fonde nebol v roku 2014 zaznamenaný účtovný pohyb.
- d) Fond ciachovania medziročne klesol o 3 600 €.
- e) V roku 2015 bola tvorba spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 4 813 068 € a čerpanie fondu bolo vo výške 3 832 672 €. U vchodových fondov bola v roku 2014 tvorba 302 797 € a čerpanie 274 354 € a u fondov bytov predstavovala tvorba 250 380 € a čerpanie 191 516 €. Celkovo môžeme konštatovať, že tvorba FPÚaO bola v roku 2015 vyššia o 980 396 € ako čerpanie.
- f) Dlhodobý úver na družstevnú výstavbu – anuita – sa medziročne znížil o 147 186 €.
- g) Podstatný nárast čo do objemu aj do počtu zaznamenali oproti roku 2013 úvery na revitalizáciu, ktoré medziročne vzrástli o 1 594 696 €.
- h) Fondy investičný, osobnej zainteresovanosti a rezervný sú tvorené zo zisku na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov. Investičný fond sa medziročne zvýšil o 11 730 €.

### 3. Investičná činnosť

V roku 2015 OSBD v Považskej Bystrici investovalo celkom 220 097 €, v tom do nákupu a obnovy dlhodobého nehmotného majetku (softvér) čiastku 3 809 € a dlhodobého hmotného majetku sumu 216 288 €.

Nákup a obnova dlhodobého hmotného majetku v celkovej čiastke 216 288 € zahŕňa nákup úžitkových motorových vozidiel Peugeot Partner Tepee v cene 12 552 € pre stredisko Považská Bystrica - údržba ako náhrady za vozidlo Peugeot Partner rok výroby 2004, Peugeot Partner Tepee v cene 12 552 € pre stredisko Považská Bystrica - výťahy ako náhrady za vozidlo Opel Meriva rok výroby 2001 a Peugeot Expert Furgon v cene 14 225 € pre stredisko Dubnica nad Váhom - údržba ako náhrady za vozidlo Citroen Jumper, rok výroby 2003.

Z dlhodobého hmotného majetku bol zakúpený server riadiaci počítačovú sieť a obsluhujúci špecializované programy za 41 257 €, ktorý nahradil dosluhujúci server, a tiež bol dobudovaný kamerový systém v areáli strediska Považská Bystrica v hodnote 11 249 €.

Na začiatku roku 2015 bolo uvedené do používania parkovisko v areáli strediska Považská Bystrica v obstarávacej cene 92 964 €, bola zrealizovaná obnova fasády spolu s termoizoláciou strediska Dubnica nad Váhom v nadobúdacej cene 24 520 € a zateplenie strechy na stredisku Dubnica nad Váhom v hodnote 6 969 €.

V priebehu roku 2015 bol zakúpený drobný investičný majetok v celkovej hodnote 11 461 €. Uvedený DIM pozostával z počítačovej a kancelárskej techniky, kancelárskeho nábytku určeného na výmenu za opotrebovaný nábytok a z rôzneho náradia pre údržbu.

V oblasti nákupu a obnovy dlhodobého nehmotného majetku bolo preinvestovaných 3 809 € na rozšírenie funkčnosti programu KIS od spoločnosti KODAS, s.r.o.

### 4. Stav pohľadávok

Celková výška pohľadávok na nájomnom, platbách za služby poskytované s užívaním bytu a platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.12.2015 dosiahla sumu 493 481 € (medziročný

pokles o 104 524 €, teda o 17,48%) , čo predstavuje priemerný nedoplatok na 1 byt v čiastke 37,17 €.

**R o z b o r**  
 podaných návrhov na Okresný súd v Považskej Bystrici a Trenčíne a návrhov na  
 dražby právnym oddelením OSBD Považská Bystrica

od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015

Spolu podaných návrhov	89
z toho:	
platobných rozkazov z predpisu	79
z faktúr + iné	10
<b>Celková suma podaných návrhov</b>	<b>110 382 €</b>
Ukončených sporov k 31.12.2014	81
Neukončených sporov	8
Počet zaslaných pokusov o zmier	621
V hodnote	662 478 €
Počet podaných exekúcií na mzdu, majetok, dôchodok	15
V hodnote	14 300 €
	0
Počet návrhov na výpoveď z nájmu bytu do P-OSBD	38
V hodnote	38 144 €
Počet návrhov na vypratanie z bytu podaných na OS	4
V hodnote	5 478 €
List neplatičom - zriadené záložné právo (pred dražbou)	43
V hodnote	73 454 €
Počet realizovaných dražieb bytu vlastníka	13
V hodnote	34 755 €
Predaj bytu tretej osobe	1
V hodnote	18 500 €
<b>Vymožená suma CELKOM</b>	<b>581 756 €</b>

### III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ ÚDRŽBA

Uskutočňovanie údržby, opráv a obnovy spoločných častí a zariadení domu ako celku je náplňou všetkých zainteresovaných pracovníkov údržby OSBD, jednak zo zákonných povinností (porevízne opravy rozvodov elektro, plynu, bleskozvodov, požiarnych rozvodov a výťahov), ako aj na základe požiadaviek jednotlivých vlastníkov a užívateľov bytov resp. žiadostí ZVB. Údržba bytového fondu ako súhra čiastkových prác, ktorými sa odstraňujú nedostatky na stavbe a zariadeniach, ktorých príčinou bolo mnohokrát i násilné poškodenie alebo hrubé zaobchádzanie pri každodennom používaní, počas roku 2015 priniesla pre správcu OSBD Považská Bystrica okrem prác zákonom určených nasledovné práce:

- výmena vodomeroch SV a TUV – v Považskej Bystrici 1 782 ks a v Dubnici nad Váhom 5 219 ks, spolu 7 001 ks,
- odstraňovanie závad po revízií plynu – v Považskej Bystrici 64 bytových domov, v Dubnici nad Váhom 30 bytových domov, spolu 94 bytových domov,
- odstraňovanie závad po revízií elektro – v Považskej Bystrici 19 bytových domov, v Dubnici nad Váhom 34 bytových domov, spolu 53 bytových domov,
- odstraňovanie závad po revízií bleskozvodov – v Považskej Bystrici 7 bytových domov, v Dubnici nad Váhom 35 bytových domov, spolu 42 bytových domov,
- v oblasti elektriny a vodoinštalčných prác sme vykonávali aj práce, ktoré sme zabezpečili po dohode so ZVB a vlastníkmí bytov ako napr. opravy alebo výmeny elektro rozvodov a zariadení, rozvodov vody, montáže schodiskových resp. vchodových osvetlení, dorozumievacích zariadení, odpadových potrubí, sanity, výhrevných telies,
- izolácia rozvodov TUV a UK – 3 bytové domy v Dubnici nad Váhom,
- výmena meračov tepla po životnosti – 8 bytových domov/ 1 273 ks v Považskej Bystrici, 8 bytových domov/ 2 013 ks v Dubnici nad Váhom, spolu 16 bytových domov/ 3 286 ks,
- nová montáž meračov tepla – 1 bytový dom/ 168 ks v Dubnici nad Váhom,
- lokálne opravy a hydroizolácia striech v Považskej Bystrici na 14 bytových domoch, v Dubnici nad Váhom na 5 bytových domoch, spolu 19 bytových domov,
- čistenie odpadových potrubí a kanalizácií ako v Považskej Bystrici, tak aj v Dubnici nad Váhom. Vykonané boli zákazky nielen v budovách v správe OSBD, ale aj pre iné organizácie a jednotlivé fyzické osoby.
- kontrola hydrantov a tlakovanie požiarnych hadíc v oboch lokalitách,
- opravy a zateplenie stien strojovní výťahov – 6 strojovní v Dubnici nad Váhom.

Klesajúca tendencia objednaných prác u údržby OSBD odzrkadľuje vstup činností súvisiacich s významnou obnovou bytových domov, ale aj znižujúcej sa spolupatričnosti ZVB so službou správcu.

Oblasť výťahov:

Hlavnou činnosťou a nosnou časťou denných prác boli práce vykonávané v paušále na základe uzatvorených zmlúv s jednotlivými bytovkami a práce určené zákonom. Okrem nich boli uskutočnené:

- výmeny, resp. generálne opravy motorov – Považskej Bystrici 4 ks, v Dubnici nad Váhom 2 ks, spolu 6 kusov,

- výmena adaptérov 2 ks, obmedzovačov 1ks, tr. kolies – 6 ks, výmena rozvádzačov 7 ks, privolávačov – 25 ks, kriviek – 20ks,
- bolo vykonaných 34 úradných skúšok a 49 odborných prehliadok. Prebiehala príprava výťahov na úradné skúšky, ktoré budú zrealizované v roku 2016.

Údržba ako celok dosiahla v roku 2015 hospodársky výsledok – stratu vo výške -71 €, čo je zhoršenie oproti roku 2013 o 3 646 €, keď v roku 2014 bol na údržbe zisk vo výške 3 575 €.

Záverom môžeme skonštatovať, že všetci pracovníci hospodárskej činnosti Údržba uskutočnili počas roku 2015 všetky kroky, ktoré viedli k spokojnosti nášho zákazníka - vlastníka a užívateľa bytu v správe OSBD.

#### IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ VÝROBA TEPLA

Výroba tepla v roku 2015 obhospodarovala dva väčšie samostatné zdroje tepla vo vlastníctve Okresného stavebného bytového družstva, plynovú blokovú kotolňu Beluša – bytovky v okrese Púchov a plynovú blokovú kotolňu Ladce-Záhradná ul. v okrese Ilava. Okrem týchto väčších zdrojov sú v starostlivosti strediska tri plynové lokálne domové kotolne v Považskej Bystrici, Košeci a Novej Dubnici a jedna uhlová domová kotolňa v Udiči. Činnosť výroby tepla zabezpečujú štyria pracovníci, traja kuriči – údržbári a vedúci strediska, zároveň vykonávajúci funkciu majstra.

Ročným plánom výroby tepla je plánovaná ročná dodávka tepla zmluvným odberateľom na základe objednaného množstva tepla. Vyhláška URSO č. 222/2013 Z.z. určuje objednané teplo ako spotrebu tepla v roku t-2, to znamená pre rok t - 2015 to bola spotreba tepla všetkých odberateľov na jednotlivých tepelných okruhoch v roku 2013. Pre väčší zdroj, plynovú kotolňu Beluša – bytovky bol plán výroby na rok 2015: 12 396 GJ, skutočne dodané teplo odberateľom bolo v roku 2015: 11 270 GJ, čo predstavuje plnenie plánu na 90,92 %. Menším zdrojom je plynová kotolňa Ladce – Záhradná ul. ktorej plánom bolo dodať odberateľom v roku 2015: 9 212 GJ, skutočnosť bola 8 447 GJ, t.j. splnenie plánu na 91,70 %. Spolu to predstavuje pre rok 2015 plnenie plánu výroby a predaja tepla na 91,25 %.

Vyššie uvedené hodnoty dokazujú, že plán výroby a predaja tepla na rok 2015 nebol naplnený na 100 %, avšak v porovnaní s rokom 2014 došlo k nárastu výroby a predaja približne o 10 %. Bolo to spôsobené chladnejším počasím ako v roku 2014, ktorý bol najteplejším kalendárnym rokom v histórii merania vonkajších teplôt na Slovensku. Táto skutočnosť vyplýva aj z porovnania priemerných denných teplôt vykurovacích dní rokov 2014 a 2015, ktoré predstavujú pre kotolňu Beluša pokles z 8,49 °C roku 2014 na 7,11 °C roku 2015, pre kotolňu Ladce z 8,94 °C roku 2014 na 7,49 °C roku 2015. V dennostupňoch to predstavuje nárast o 413,6 dennostupňa z 2 740,3 v roku 2014, na 3 153,9 dennostupňa v roku 2015 pre kotolňu v Beluši. Pre kotolňu Ladce to predstavuje nárast o 416,4 dennostupňa z 2 640,6 v roku 2014, na 3 057,0 dennostupňov v roku 2015.

Výroba tepla dosiahla v roku 2015 pri výnosoch 446 336 € a nákladoch 430 179 € kladný hospodársky výsledok – zisk vo výške 16 157 €, čo je zlepšenie oproti roku 2014 o 10 792 €. K úplnému naplneniu plánovaného zisku zabránila nižšia výroba a následný predaj tepla oproti plánu. Plánované opravy, boli vykonané bez výrazného prekročenia plánovaných nákladov. V roku 2015 sa vyskytli havarijné opravy rozvodov z kotolne Beluša, ktoré však nemali výrazný vplyv na hospodársky výsledok.

Predpokladáme, že v roku 2016 dosiahne výroba tepla lepší hospodársky výsledok ako v roku 2015. Podmienkou je však absencia výskytu vážnych havárií technológie kotolní a rozvodov tepla a taktiež zvýšenie výroby a predaja tepla na základe zníženia priemernej teploty vykurovacích dní v roku 2016.

## V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Na hospodárskej činnosti Prenájom nebytových a spoločných priestorov sú evidované náklady a výnosy v súvislosti s prenájomom nebytových a spoločných priestorov. Družstvo malo k 31.12.2015 uzatvorených 387 zmlúv o prenájme. Pri tomto počte zmlúv dosiahlo OSBD pri celkových nákladoch 5 583 € a celkových výnosoch 113 063 € zisk vo výške 107 423 €, čo je hlavne vďaka nižším nákladom medziročné zlepšenie o 16 174 €.

## B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Po 31. decembri 2015 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností týkajúcich sa roku 2015.

## C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2016

Predpokladaný hospodársky vývoj vychádza z plánu hospodárskych ukazovateľov OSBD pre rok 2016. Pokiaľ nenastanú v priebehu roka zásadné zmeny subjektívnych a objektívnych podmienok, predpokladáme v roku 2016 dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku – zisku – vo výške 7 329 €.

Pre rok 2016 bol predstavenstvom OSBD schválený plán investícií, ktorý smeruje ako do rozvoja činností družstva, tak aj do obnovy fyzicky zastaraného majetku a tiež do oblasti starostlivosti o existujúci majetok. Jedná sa o nasledovné investície:

1. Nákup úžitkového automobilu (leasing) pre stredisko Dubnica nad Váhom – výmena opotrebovaného vozidla Seat Cordoba, rok výroby 2001, v cene 16 000 €.
2. Nákup osobného automobilu (leasing) pre stredisko Dubnica nad Váhom – výmena za vozidlo Peugeot Partner, rok výroby 2004 v cene 16 000 €.
3. Nákup osobného automobilu (leasing) pre stredisko Považská Bystrica - výmena opotrebovaného vozidla Peugeot Boxer, rok výroby 2005, v cene 20 000 €.
4. Nákup veľkokapacitnej tlačiarne ako výmena HP 9000 v cene 7 500 €.
5. Nákup multifunkčného kancelárskeho zariadenia na stredisko Dubnica nad Váhom – v cene 2 500 €.
6. Zateplenie a termohydroizolácia strechy – stredisko Dubnica nad Váhom. Jedná sa o značné opotrebovanie krytiny a veľký prestup tepla. Návrh na realizáciu hydrotermoizolačným systémom Elatospray. Predpokladaná cena 15 000€.
7. Montáž klimatizačného zariadenia na stredisko Dubnica nad Váhom v cene 3 500 €.

Celkový objem investícií pre rok 2015: 80 500 €

Ďalšie plánované nákupy, ktoré nie sú investíciami:

- obnova opotrebovaného kancelárskeho zariadenia: v celkovej sume 5 000 €
- zakúpenie nových PC – 15 ks podľa plánu: v celkovej sume 12 000€

## 1. Predpoklad hlavných hospodárskych ukazovateľov za celé OSBD:

	UKAZOVATEĽ	MERNÁ JEDN.	PREDPOKLAD 2016
1.	Výnosy	celé €	2 705 764
2.	Náklady	celé €	2 698 435
3.	Hospodársky výsledok	celé €	7 329
4.	Podiel nákladov na výnosoch	%	99,73
6.	Mzdové náklady	celé €	1 208 138

## 2. Predpoklad vývoja hospodárskych ukazovateľov jednotlivých hospodárskych činností:

	Správa	Údržba	MTZ	NP - zmluvy
1. Výnosy	1 013 320	1 022 045	9 302	116 829
2. Náklady	934 027	1 030 907	56 584	24 959
3. Hospodársky výsledok	79 293	-8 862	-47 282	91 870

	Revízy techn.	Výroba tepla	Hosp.správa	Predst.+KK	SPOLU
1. Výnosy	50 925	465 339	28 004	0	2 705 764
2. Náklady	47 788	450 714	120 456	33 000	2 698 435
3. Hospodársky výsledok	3 137	14 625	-92 452	-33 000	7 329

## D. PODIEL NA AKCIÁCH

Družstvo má účasť s menšinovým vplyvom v akciovej spoločnosti Dca THERM a.s. Dubnica nad Váhom. Podiel na základnom imaní spoločnosti je 11,07 %. K 31.12.2015 OSBD vlastnilo 1267 akcií v nominálnej hodnote 43 078 €.

## E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo pri OSBD Považská Bystrica predkladá Zhromaždeniu delegátov návrh na rozdelenie zisku za rok 2015 vo výške 19 857,61 € v plnej výške do fondu investícií.