



NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

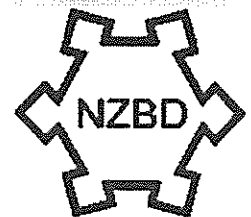
Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

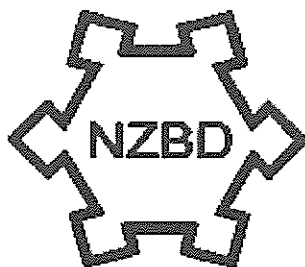
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre v odd. Dr., v vložke 115N

IČO: 34122711 IČ DPH: SK2021032343

www.nzbd.sk nzbd@nzbd.sk

Výročná správa za rok 2015





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 2015

Obsah:	Strana
A. Členská základňa a orgány družstva – interná štatistika subjektu.....	2
B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia.....	4
C. Organizačné a riadiace akty – zavedenie interných smerníc a organizačno-riadiacich aktov.....	4
D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika.....	7
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu.....	8
F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát.....	13
G. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele.....	23
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 2014.....	41
Realizácia výstavby zariadenia pre seniorov	
K. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2015.....	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 31.12.2015 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 6679 členov. To znamená, že 5878 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 205175 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2015 v priemere 34,90 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 3364 €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 770 €.

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 2015 o počte 62
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 280 prípadoch. – jedná sa o bytové domy CM 34-36-38 Nové Zámky 68 bj, Gogoľova 2, Nové Zámky 12bj, G.Bethlena 69-71 Nové Zámky, 22 bj, G.Bethlena 14-16, Nové Zámky 31 bj, S.H.Vajanského 70-72, Nové Zámky , 46bj, S.H.Vajanského 37-39-41, Nové Zámky, 69 bj, Žeratinova bašta 17-19, Nové Zámky 32 bj,
- 3) Nadobudnutie dedičstva na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve. V roku 2015 bolo realizovaných na základe tohto titulu 57 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2015 boli registrované v počte 6.

Tabuľka: Stav členskej základne za roky 2014 a 2015 a jej podiel na majetku družstva:

Názov položky	2014	2015
Počet vlastníkov - členov	6052	5878
Počet členov nájomcov	681	578

Počet vlastníkov -nečlenov	230	223
Spolu členovia družstva	6956	6679
Počet členov - nebyvajúcich	188	188
Spolu	6956	6679

Analýza súčasného stavu bytov a nebytových priestorov :

Najväčším problémom v oblasti užívateľskej 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. Hlavným dôvodom je, 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 bolo v roku 2015 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 2015 aplikované do procesov výkonu 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 osobných údajov.

Spôsob vedenia dokladovej evidencie:

Na každý byt 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 v zložke sú overované jednotlivými pracovníkmi družstva, pokiaľ si legislatíva nevyžaduje ich úradné overenie. Zložky na byt sú vedené na variabilný symbol priradený k bytu bytového domu. Všetky zložky sú naskenované a v elektronickej podobe sa 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 2015:

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 súčasnemu vlastníkovi bytu a nebytového priestoru stav predbežného vyúčtovania.
3. Súčasný majiteľ v prípade, že mu vznikne predbežný nedoplatok na základe mimoriadneho predpisu 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 (nepotvrdené 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 a doplní na základe údajov od nového vlastníka dáta o nových bývajúcich - počtu osôb v byte.
 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 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 2015: Hlavný predmet činnosti družstva, výkon správy bytového domu a poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu 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.

Realizácia 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 2015 bolo uvedených do platnosti 5 rozhodnutí, 8 príkazných listov a 3 smernice, ktoré mali vplyv na chod družstva.

V oblasti rozhodnutí boli zavedené nasledovné rozhodnutia:

- Rozhodnutie č. 24/2015 – o vydaní Smernice č. 10 - 2015 o postupe pri evidencii úrazu počas pracovnej doby s účinnosťou od 5.5.2015
- Rozhodnutie č. 25/2015 – o vydaní Smernice č. 11 - 2015 o pridelovaní osobných ochranných pracovných pomôcok s účinnosťou od 27.5.2015
- Rozhodnutie č. 26/2015 – o vydaní Smernice č. 12 - 2015 o opatreniach súvisiacich s oznamovaním protispoločenskej činnosti s účinnosťou od 1.6.2015
- Rozhodnutie č. 27/2015 – o vymenovaní Komisie na vyhodnotenie výberového konania na dodávku komplexného riešenia telekomunikačného vybavenia pre Zariadenie pre seniorov s účinnosťou od 18.8.2015
- Rozhodnutie č. 28/2015 – o vymenovaní Komisie na vyhodnotenie výberového konania na výber generálneho dodávateľa pre predmet zákazky „Nákup a montáž veľkokuchynských zariadení a zariadení práčovne Zariadenia pre seniorov NZBD“ s účinnosťou od 11.9.2015.

V oblasti príkazných listov boli vydané príkazné listy:

- Príkazný list č. 18/2015 zo dňa 5.5.2015, ktorý nariaďuje na základe vykonanej kontroly zo strany Inšpektorátu práce Nitra a jej výsledkov a zistených nezrovnalostí, nedostatkov uvedených v protokoloch č.: INA-14-21-2.2/P-A22,A25-15, č.: 20-22-2.2/P-j04-15 a č.: INA-21-22-2.2/P-E22,24,A25-15 zo dňa 23.4.2015 vykonať a realizovať nasledovné príkazy a opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a nezrovnalostí:
 - v rámci zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci určiť bezpečné pracovné postupy pre manipuláciu so strojmi a technickými zariadeniami tak, ako je to ustanovené v § 6 ods. 1 písm. i zákona NRSR 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zmene o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zároveň nariaďujem každému vedúcemu pracovníkovi pri zaradení pracovníka na určitý pracovný úkon alebo činnosť informovať minimálne ústne pracovníka o pracovných postupoch pri jednotlivých činnostiach a pracovných úkonoch, na ktoré je pracovník priradovaný. Zároveň nariaďujem zosúladiť všetky pracovné činnosti s § 6 zákona č. 124/2006 Z.z.
 - všetkým vedúcim pracovníkom v rámci organizačnej štruktúry zabezpečiť kontrolu dodržiavania zo strany zamestnancov § 12 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, aby boli dodržiavané zo strany zamestnancov právne predpisy a ostatné predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a s týmito zásadami podriadených riadne oboznámili
 - vedúcim pracovníkom v spolupráci s personálnym referátom zabezpečiť zamestnancom mimoriadnu lekársku preventívnu prehliadku vo vzťahu k práci, ak sú odôvodnené pochybnosti o zdravotnej spôsobilosti zamestnanca na prácu a túto skutočnosť prerokovať so zástupcami zamestnancov, prípadne s lekárom v zmysle § 30e ods. 14 a 6 zákona 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov. Zároveň prikazujem zamestnancom, ktorých sa pochybnosti dotýkajú, podrobiť sa bezodkladne preventívnej lekárskej prehliadke.
 - všetkým vedúcim pracovníkom a zodpovedným pracovníkom dodržiavanie § 6 ods. 2 písm. b zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Zabezpečiť bezplatné poskytnutie zamestnancom, u ktorých si to vyžaduje ochrana ich života alebo zdravia, účinné osobné ochranné pracovné prostriedky a viesť evidenciu o ich poskytnutí podľa jednotlivých zamestnancov. Zároveň nariaďujem vypracovať a aktualizovať zoznam pridelených osobných ochranných pracovných prostriedkov jednotlivým zamestnancom.
 - všetkým vedúcim pracovníkom v rámci organizačnej štruktúry, aby v rámci § 6 ods. c zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov priebežne a neustále zisťovali nebezpečenstvá a ohrozenia, ktoré vznikajú pri jednotlivých pracovných operáciách, posudzovali možné riziká a vypracovávali o tom písomné dokumenty a upravovali pracovné postupy pri jednotlivých pracovných operáciách
 - v zmysle § 120 ods. 3 zákona 311/2001 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov, aby ku každému pracovnému miestu bol pridelený stupeň náročnosti

- pracovného miesta v zmysle vyššie uvedenej právnej normy podľa náročnosti pracovnej činnosti, ktorá sa od zamestnanca priradeného na pracovné miesto vyžaduje.
- Príkazný list č. 19/2015 zo dňa 18.8.2015, ktorý nariaďuje, na základe kontroly vykonanej Inšpektorátom práce Nitra, poverenému vedúcemu Technického úseku v termínoch uvedených v protokole odstrániť nedostatky, ktoré sú uvedené v protokole Inšpektorátu práce Nitra zo dňa 13.08.2015 v rámci svojho úseku. Zároveň nariaďuje vypracovať písomnú správu o splnení opatrení na odstránenie zistených nedostatkov predpisov a ich príčiny.
 - Príkazný list č. 23/2015 zo dňa 14.5.2015, ktorý nariaďuje vykonávať pracovné výkony pre zamestnanca – Helenu Cmarkovú v rozsahu činnosti:
 - písomné spracovanie objednávky
 - po dokončení výmen vodomerov spracovať montážne listy; viesť evidenciu nesprístupnených bytov a následne s príslušným odb. referentom vybaviť následnú demontáž vodomerov
 - v súčinnosti s vedúcim údržby kontrolovať nevybavené pracovné listy a následne riešiť túto problematiku až do jej ukončenia
 - v súčinnosti s vedúcim údržby objednávať materiál na sklad
 - v súčinnosti s energetikom viesť evidenciu vodomerov a plombovacích objímok v sklade a v prípade nedostatku zabezpečuje ich objednanie
 - zabezpečovať pre údržbárov tlačivá ako žiadanka – dodací list – výkaz práce, odpočtová karta a karta „výmena plomby“
 - plnenie príkazov nadriadeného, dodržiavanie termínov, promptnosť a flexibilita pri riešení úloh
 - v súčinnosti s údržbármi vyhľadávať demontované vodomery za účelom reklamácií či kontrol
 - všeobecnú súčinnosť pri riešení pracovných záležitostí
 - dodržiavať povinnosť mlčanlivosti o všetkých skutočnostiach, ktoré sa dozvedela pri výkone svojho povolania.
 - Príkazný list č. 24/2015 zo dňa 30.9.2015, ktorý nariaďuje zamestnancom NZBD Ing. Romanovi Hausleitnerovi a Nine Dvončovej okamžite vykonať inventarizáciu dovoleniek od 01.08.2013 do 31.08.2015 v termíne najneskôr do 20.10.2015.
 - Príkazný list č. 25/2015 zo dňa 20.10.2015, ktorý nariaďuje zamestnankyni NZBD Ing. Hozákovej okamžite vykonať odstránenie nedostatkov zistených inventarizáciou dovoleniek v období od 01.08.2013 do 31.08.2015, ktorá bola vykonaná na základe príkazného listu č. 24/2015. Zároveň nariaďuje zamestnankyni NZBD Ing. Hozákovej vypracovať do 3 kalendárnych dní písomné odôvodnenie zistených nedostatkov inventarizáciou dovoleniek v období od 01.08.2013 do 31.08.2015.
 - Príkazný list č. 26/2015 zo dňa 22.10.2015, ktorý nariaďuje postup pri prvotnej a elektronickej evidencii dochádzky.
 - Príkazný list č. 27/2015 s účinnosťou od 30.11.2015, ktorý nariaďuje vykonať riadnu inventarizáciu majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov. Zároveň zriaďuje ústrednú inventarizačnú komisiu a dielčie inventarizačné komisie na vykonanie inventarizácie.

V oblasti smerníc boli vydané nasledovné smernice:

- Smernica č. 10 – 2015 o postupe pri evidencii úrazu počas pracovnej doby s účinnosťou od 5.5.2015
- Smernica č. 11 – 2015 o prideľovaní osobných ochranných pracovných pomôcok s účinnosťou od 27.5.2015
- Smernica č. 12 – 2015 o opatreniach súvisiacich s oznamovaním protispoločenskej činnosti s účinnosťou od 1.6.2015.

Analýza stavu v roku 2015:

Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2015 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 porád. Úlohou porád nie je len zvýšiť úroveň informovanosti, ale aj zadávanie a kontrola pracovných úloh pri výkone správy.

D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika

Rok 2015 bol rokom dôslednej kontroly aplikácie nového organizačného poriadku z roku 2014 a kontroly dodržiavania jeho zásad schválených 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 je vytvorený opis pracovného miesta, kde je presne definovaná 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 si vyžiadala mimoriadne náklady vynaložené v zmysle zákona. 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. 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 výkonmi zamestnancov.

K nárastu pracovných miest prišlo z hľadiska realizácie novej služby a to konkrétne servisu a montáže výťahov, ktoré NZBD realizuje od mája 2013. Zároveň NZBD začalo realizáciu obnovy výťahov a ich prispôbovanie sa normám EÚ. Táto skutočnosť si vyžiadala prijatie piatich nových zamestnancov, špecializovaných na realizáciu obnovy výťahov, aby sa odstránili nedostatky vytknuté Technickou inšpekciou pri vykonávaní servisu vyhradených technických zariadení - výťahov.

Tabuľka č.1: Počet zamestnancov podľa profesií k 31.12.2015

Názov položky	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	56	61	5
Počet zamestnancov THP	35	36	1
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	16	20	4
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	5	5	0
Celkové mzdové náklady	604319	700427	96108
Mzdové náklady za stredisko Správa družstva	424184	440049	15865
Mzdové náklady za Údržbárske stredisko	168239	235242	67003
Odmeny členom predstavenstva	9594	20085	10491
Odmeny členom kontrolnej komisie	2302	7799	5497
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	67575	81153	13578
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	2059	2403	344

Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	548	578	30
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1502	1862	360
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	560	323	-237

Analýza stavu v roku 2015:

Zavedenie novej organizačnej štruktúry, ako aj rozšírenie činnosti družstva, prinieslo 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 zavedení novej organizačnej štruktúry bolo, že pracovníci sa museli prispôsobiť novým podmienkam na pridelených pracovných miestach, a pracovné miesta zamestnancom.

Realizácia 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 prispôsobiť novej organizačnej štruktúre a zaviesť systém ich kontroly. Dôležitou úlohou bude dodržiavanie zásad Etického kódexu. Nevyhnutným nástrojom bude obmena zamestnancov, ktorí nebudú schopní sa prispôsobiť novým zásadám výkonu správy bytových domov.

E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu

K 31. 12. 2015 NZBD malo vo výkone správy 6.679 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve o počte 6 077
- V nájme vo vlastníctve NZB o počte 602
- Vo vlastníctve NZBD, ktoré sú dané do ekonomického prenájmu 0

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 - 6305 bytov zaradených do 168 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 2015 bolo vykonaných 62 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bol vykonaný v 16 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 v roku 2015 bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníckmi bytového domu. V tejto oblasti bola zavedená transparentnosť finančných tokov. Sú vedené a 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 novínok aplikovaných pri výkone správy.

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2015 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 objednávaní tovarov a služieb a realizovanie zásady výberových konaní.

V roku 2015 bola celková tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 3 077 604,- € pri celkovom čerpaní 1 915 642,- €.

V roku 2015 bolo do obnovy bytových domov investovaných 5 871 064,- €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývaní, 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 2015 boli podaných 20 žiadostí na ŠFRB, z ktorých boli schválené 20 v celkovom objeme 5 637 736,- €. V roku 2015 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 262, z toho u elektrických zariadení 23, u bleskozvodoch 39, plynových zariadení 136 a zdvíhacích zariadení – výťahov 64.

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. K 31. 12. 2015 sme evidovali celkové pohľadávky bytových domov na zálohových platbách v objeme 57 229,- € a ich počiatočný stav k 1.1.2015 bol vo výške 145 597,- €, čo je rozdiel vo výške 88 368 €. V priebehu roka bolo zaslaných 331 upomienok. V roku 2015 bolo uzavretých 107 splátkových kalendárov v objeme 56 892,- €. V rámci vymáhania nedoplatkov bola v roku 2015 realizovaná 1 dražba v objeme 5 905,- €. Na zabezpečenie pohľadávok bolo v roku 2015 realizovaných a podaných 96 záložných práv na byty vo vlastníctve. Aktívne súdne spory k 31.12.2015, ktoré sú súčasťou agendy právneho zástupcu v stave súdneho vymáhania boli evidované o počte 49. Z dôvodu neplatenia boli podané výpovede z nájmu v počte 9.

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 96 návrhov zákonného záložného práva.

V oblasti vyúčtovania, ako časti procesu výkonu správy, družstvo realizuje komplexné vyúčtovanie samostatne, bez asistencie dodávateľov pomerových meračov len za súčinnosti dodávateľa informačného systému. V roku 2015 bolo vykonané vyúčtovanie len družstvom, na základe upravených odpočtov dodaných firmou Techem, za asistencie firmy Anasoft. V roku 2015 bolo vyúčtovanie za rok 2014 doručené do 31.03.2015, 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 2015 dosiahlo hospodársky výsledok Strata vo výške 46 416 €, pri celkových nákladoch 504 652 € a výnosoch 458 236 €. Na vytvorení straty malo podiel viacero faktorov ako menej revízií výťahov a plynových zariadení, nákup náradia pre údržbu a obnovu výťahov a stúpacích rozvodov, omeškanie fakturácie obnovy výťahov, a taktiež pokles v montáži vodomeroch a pomerových meračov. Výpadok tržieb za výkon revízií výťahov bol z dôvodu, že na 64 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 vyhradených technických zariadení.

Tabuľka č.2: Základné ukazovatele vyjadrujúce výkon správy za rok 2015 a ich porovnanie na minulé obdobia

Názov položky	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Celkový počet blokov- stredísk	246	240	-6
Celkový počet bytov vo výkone správy s garážami	6956	6679	-277
Počet bytov v správe vo vlastníctve	6275	6077	-198
Počet bytov v správe v nájme	681	602	-79
Prevody bytov do osobného vlastníctva	56	62	6
Celková výška predpisu zálohových platieb k 31.12.	6158789	5501098	-657691
Celková výška platieb za zálohový predpis k 31.12.	0		0
Stav pohľadávok za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.	145597	57229	-88368
Výška penále u nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.	131896	344814	212918
Výška zmluvnej pokuty u vlastníkov bytov k 31.12.	30413	76729	46316
Vypovedanie nájmu z dôvodu neplatenia	17	9	-8
Počet vypratání bytov	0	0	0
Počet vykonaných exekúcií	13	15	2
Počet dražieb bytov na základe vymáhania pohľadávky	14	1	-13
Počet dražieb bytov vykonaných inými právnymi subjektami	5	2	-3
Počet zaslaných upomienok za rok	277	331	54
Počet uzavretých splátkových kalendárov	218	107	-111
Počet podaných návrhov na súd na vydanie platobného rozkazu	34	49	15
Počet podaných návrhov na súd o vypratanie	1	5	4
Počet uzavretých notárskych zápisníc s exekučným titulom	0	0	0
Počet realizovaných záložných práv na byty	46	96	50
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	2771338	3077604	306266
Celkové čerpanie FPÚO	1407323	1915642	508319
Celkový stav FPÚO k 31.12	6821848	7983810	1161962
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	21	26	5
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	6866199	7139387	273188
Stav úverových účtov na DBV-nesplatená anuita k 31.12.	445951	383614	-62337
Poskytnutie pôžičky z havarijného fondu NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	88092	88092	0
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	1200	3000	1800
Zostatok nesplatennej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	6460	3235	-3225
Celkový objem služieb dodaných bytovým domom od NZBD	215173	375532	160359
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	59	136	77
Počet vykonaných plynových revízií externe	0	0	0

Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	33	3	-30
Počet vykonaných elektrických revízií externe	9	20	11
Počet vykonaných revízií bleskozvodov NZBD	14	4	-10
Počet vykonaných revízií bleskozvodov externe	21	35	14
Počet vykonaných skúšok na výťahy-Technická inšpekcia	96	64	-32
Celkový počet výmien vodomerov	2992	637	-2355
Celkový počet výmien pomerových meračov	1545	1158	-387

PREHĽAD NEDOPLATKOV K 31.12.2015

FOND	154531,67
SLUŽBY	207552,71
ÚROKY/POPLATKY Z OMEŠKANIA	388765,46
ZMLUVNÁ POKUTA	78778,45
VŠETKY ÚČTY – VLASTNÍK	438463,92
VŠETKY ÚČTY – NÁJOMCA	535055,88
POČET DOHOD	107
ZÁLOŽNÉ PRÁVA individuálne	3
Zákonné ZÁLOŽNÉ PRÁVA na bloky	93
VÝPOVEDE Z NÁJMU – nové	9

Medziročný vývoj neplatičov - porovnanie

	2014	2015
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	440587,43	361938,20
Počet neplatičov celkom	1450	1171
Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	303,85	309,08
Výška poplatku z omeškania	577188,99	344813,92
Výška zmluvných pokút	109403,94	76728,72

Analýza stavu v roku 2015:

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 2015 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 bytu 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 sankciu tým, 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 prevádzky, údržby a opráv 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.

Realizácia opatrení:

Novozámocké bytové družstvo, družstvo začalo zriaďovať po dohode so správou katastra zákonné záložné právo v zmysle ustanovenia § 15, Zákon č. 182/1993 Z.z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa obytného domu a užívania bytov a spoločných častí bytového domu. Pri zriaďovaní záložného práva dochádza k totálnej inventarizácii v databáze vlastníkov a užívateľov bytového domu, t.j. dopĺňanie alebo aktualizovanie údajov o vlastníkoch. Pri inventarizácii boli zistené nezrovnalosti medzi databázou vedenou správou katastra a databázou vedenou v informačnom systéme NZBD. Vzniknuté rozdiely pri vlastníkoch bytov boli spôsobené tým, že pri prevode vlastníctva bytu neprichádza po vydaní potvrdenia o nedoplatkoch nový vlastník na uzatvorenie Zmluvy o výkone správy, to znamená, že NZBD nemá v databáze vedeného nového, ale len starého – pôvodného vlastníka bytu a nebytového 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 bytu a nebytového priestoru.
 - Je podpísaná novým vlastníkom bytu a nebytového priestoru Zmluva o výkone správy.
 - Nový vlastník po nahlásení údajov potrebných na vytvorenie mesačného predpisu, prevezme nový predpis mesačných záloh.
 - Je doručená Novozámockému bytovému družstvu kúpna zmluva, z ktorej je jednoznačne akým spôsobom si medzi sebou vyrovnávajú predávajúci a kupujúci záväzky a pohľadávky k bytu.
2. V prípade, že pri inventarizácii databázy, vypracovaní návrhu na zápis zákonného záložného práva, je zistené, že je rozdiel v evidencii vlastníkov v databáze NZBD a správy katastra, sú akceptované údaje vedené správou katastra, t.j. na liste vlastníctva. Vlastník vedený na liste vlastníctva je vyzvaný, aby vykonal všetky úkony spojené s prevodom vlastníctva k bytovému priestoru a zároveň podpísal Zmluvu o výkone správy. V rámci poplatkového moratória je dočasne upravený poplatok nasledovne:
 - Dostavenie sa v deň predvolania na realizáciu prevodu poplatok 10,-€
 - Dostavenie sa do 7 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 20,-€
 - Dostavenie sa do 14 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 30,-€
 V prípade, že nový vlastník predvolanie ignoruje, je vykonaná zmena v databáze aj bez účasti nového vlastníka na základe údajov vedených na liste vlastníctva a vlastníčkovi je do konta pripísaný predpisom poplatok vo výške 48,-€. Na túto skutočnosť sú vlastníci upozornení v predvolanke s tým, že automaticky pristupujú k Zmluve o výkone správy momentom, keď vzniká im vlastnícky vzťah k bytu a k nebytovému priestoru.

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

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

Likvidita fondu opráv sa zabezpečuje znižovaním vstupných nákladov na údržbu a obnovu bytového domu, zavedením kontroly disponibilít v súvislosti s vystavovaním objednávok na dodávku služieb a obmedzenie výšky čerpania fondu, ktoré nespadá pod schvaľovanie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. NZBD pri výbere dodávateľa prísne vyžaduje výberové konanie a pri nižších obstarávacích nákladoch ponukové konanie na princípe zaslaných minimálne troch ponúk od rôznych dodávateľov. V súčasnej dobe je v platnosti zavedená smernica o vystavovaní objednávok, ktorá podmieňuje dodanie služby vystavením a schválením objednávky dodávateľovi služby, bez čoho nie je akceptované dodanie služby bytovému domu. Do informačného systému bola zavedená v máji 2013 kontrola disponibilít, ktorá po nastavení minimálneho zostatku na fonde opráv kontroluje 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.

V bytových domov, kde nie sú zvolení zástupcovia vlastníkov z radov vlastníkov, z dôvodu dodržania komunikácie z vlastníckmi bytových domov, je na základe rozhodnutia vlastníkov ich zástupca nahradený profesionálnym domovníkom. Z toho dôvodu bola vypracovaná Smernica o styku medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správcom prostredníctvom profesionálneho domovníka počas výkonu správy bytového domu. Smernica bola schválená na predstavenstvom NZBD a upravuje styk vlastníkov bytového domu so správcom v prípade, že vlastníci bytového domu nemajú riadne zvoleného ich zástupcu, v zmysle zákona 182/1993 Z. z. a nikto z vlastníkov bytového domu nie je ochotný vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytového domu, ktorého úlohou je zabezpečovať styk vlastníkov so správcom bytového domu.

Profesionálny domovník je kontaktná osoba medzi vlastníckmi bytového domu a správcem, 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 bytu 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 prostredníctvom správcu zvoláva 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 2015 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 2015 hospodársky výsledok – zisk vo výške 3 516,84 €, pri celkových nákladoch 2 176 093,22 € a celkových výnosoch 2 179 610,06 €. Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú zmeny zavádzané v procesoch vo výkone správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k nárastu o

1 149 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.

Celková členská základňa poklesla zo 6 956 členov na 6 679, a prišlo k navýšeniu celkových aktív na člena v hodnote 3 364,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 770,- Eur. Z dôvodu vývoja zamestnanosti a vykonania vyúčtovania došlo k poklesu počtu neplatičov medziročne o 272 užívateľov, pričom ich celkový počet k 31.12.2015 bol 1 178. Úroveň výroby za rok 2015 bola o 191 634,- € vyššia ako v roku 2014 a dosiahla úroveň 1 001 364,-€. Objem pridanej hodnoty bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom väčší, čo je spôsobené nárastom objemu výroby. Personálne zmeny ako aj budovanie nových procesov vo výkone správy spôsobili nárast mzdových prostriedkov. Pridaná hodnota na jedného pracovníka dosiahla výšku 10 229,13 €. 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 priestoru pre vlastníkov a nájomcov, prevažne vo vlastnej réžii, pokiaľ to charakter služby a legislatívne normy dovoľujú. V roku 2015 sme zaznamenali nárast výroby o 13 % v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb medziročne narástol o 206 572,- € a aktivácia poklesla o 14 938 €. V týchto položkách sa premietla služba poskytovania servisu a montáže vyhradených technických zariadení bytových domov – správa výtahov. Výrobná spotreba v roku 2015 dosiahla výšku 377 387,- €, čo je medziročný nárast o 190 973,- €. Pridaná hodnota dosiahla v roku 2015 výšku 623 977,- €, čo je medziročný nárast o 661,- €. 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 14 %. Dôvodom zvyšovania mzdových nákladov je aj zmena procesov vo výkone správy, ako aj vybudovanie poskytovania služby servisu a montáže vyhradených technických 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 319,- € z titulu vyrokovania lepších podmienok financujúcich bánk a hlavne prechod na financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania.

Tabuľka č.3: Výkaz ziskov a strát k 31.12.2015

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2014	12/2015	Rozdiel 12/2015 12/2014	Koeficient 12/2015 12/2014
1	Čistý obrat		678309	898094	219785	1,32
2	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		1522405	2177317	654912	1,43
5	Tržby z predaja vlastných služieb	602	678309	884881	206572	1,30
7	Aktivácia	62	131421	116483	-14938	0,89
8	Tržby z predaja DNHM, DHM a materiálu	641,642	481111	705434	224323	1,47
9	Ostatné výnosy z hospod. činnosti	644,648	231564	470519	238955	2,03
10	Náklady na hospodársku činnosť spolu		1502430	2135363	632933	1,42
12	Spotreba materiálu, energie...	501,502	45407	119582	74175	2,63
14	Služby	51	141007	257805	116798	1,83
15	Osobné náklady		886304	1032043	145739	1,16

16	Mzdové náklady	521	592423	675391	82968	1,14
17	Odmeny členom orgánov spol. a družstva	523	11 896	25 036	13140	0,00
18	Náklady na sociálne poistenie	524,525	244348	272636	28288	1,12
19	Sociálne náklady	527	37637	58980	21343	1,57
20	Dane a poplatky	53	6808	5446	-1362	0,80
21	Odpisy a opr. položky k DNM a DHM		48704	46185	-2519	0,95
22	Odpisy DNM a DHM	551	48704	46185	-2519	0,95
24	Zost. cena predaného dlhod. majetku a mater.	541	319343	635598	316255	1,99
25	Opravné položky k pohľadávkam	547	4 087	0	-4087	0,00
26	Ostatné náklady na hospod. činnosť	546,548	50770	38704	-12066	0,76
27	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti		19975	41954	21979	2,10
28	Pridaná hodnota		623316	623977	661	1,00
29	Výnosy z finančnej činnosti spolu		3707	2293	-1414	0,62
39	Výnosové úroky		3707	2293	-1414	0,62
41	Ostatné výnosové úroky	662A	3707	2293	-1414	0,62
45	Náklady na finančnú činnosť spolu		11087	11406	319	1,03
49	Nákladové úroky	r.50+r.51	0	752	752	0,00
51	Ostatné nákladové úroky	562A	0	752	752	0,00
54	Ostatné náklady na finančnú činnosť	568, 569	11087	10654	-433	0,96
55	Výsledok hospodárenia z finan. činnosti		-7380	-9113	-1733	1,23
56	Výsledok hospod. za účt. obd. pred zdan.		12595	32841	20246	2,61
57	Daň z príjmov		5270	29324	24054	5,56
58	- splatná	591	6394	13401	7007	2,10
59	- odložená	592	-1 124	15 923	17047	0,00
61	Výsledok hospod. za účt. obd. po zdanení		7325	3517	-3808	0,48

Tabuľka č.4: Produkcia na 1 zamestnanca

	2014	2015
Počet zamestnancov k 31.12.	56	61
Výroba na 1 pracovníka	27 185,80	35 693,72
Pridaná hodnota na 1 pracovníka	11 130,64	10 229,13
Osobné náklady na 1 pracovníka	15 826,86	16 918,74
Hospodársky výsledok na 1 pracovníka	130,80	57,66
Pridaná hodnota na € osobných nákladov	0,70	0,60
Výroba na € osobných nákladov	1,72	2,11

Celkové aktíva družstva boli k 31.12. 2015 evidované vo výške 24 468 182,- €, čo je v porovnaní s rokom 2014 nárast o 1 149 365,- €. Tento nárast bol spôsobený hlavne nárastom investícií do obnovy bytových domov a investičných aktivít družstva. Na náraste aktív družstva malo podiel aj získanie pozemkov pod areálom do majetku v hodnote 118.000,- €. Pozemky boli získané od Mesta Nové Zámky, ktoré bolo ich výlučným vlastníkom vedeným v Správe katastra. Z dôvodu vykonávaných investičných aktivít boli v roku 2015 pohľadávky voči bytovým domom, odberateľom vo výške 13 019 590 €, čo je medziročný nárast o 469 626,- €. Finančné účty v porovnaní s predchádzajúcim rokom poklesli o 10 % i napriek vykonaným investíciám do bytových domov. Vlastné imanie družstva dosahovalo v roku 2015 hodnotu 5 143 695 €. Z dôvodu realizácie investičných aktivít týkajúcich sa obnovy bytových domov, zaznamenávame nárast stavu bankových úverov o 1 712 309,- €. Celková hodnota výšky čerpaných úverových zdrojov bola k 31.12.2015 vo výške 9 204 459,- €, vrátane zostatkov z úverov poskytnutých v minulých rokoch. V roku 2015 bola začatá a realizovaná obnova bytových domoch v 16 prípadoch. Celková hodnota realizovanej a refinancovanej obnovy bytových domov bola v hodnote 5 871 064,30 €. Obnova bola začatá a realizovaná v nasledovných bytových domoch:

Obnova bytových domov financovane ŠFRB a SLSP 2015				
blok	Status 12/2015	adresa	účel	celková investícia
2	V realizácii	Ľ. Štúra 24-26	Obnova BD zateplením	381 076,02 €
12	V realizácii	T. G. Masaryka 14-18	Obnova BD zateplením + výtahy	536 577,09 €
46	V realizácii	Nám. Gy. Széchényiho 4	Obnova BD zateplením	459 936,52
51	Ukončené	Komárňanská 33-37	Obnova BD zateplením	238 417,77
133	Prefinancované	Komárňanská 27-29	Obnova BD zateplením	250 234,01
154	Prefinancované	Nábřežná 23	Obnova BD zateplením	103 818,32
155	Prefinancované	Nábřežná 19-21	Obnova BD zateplením	271 885,15
174	Prefinancované	G. Bethlena 17-23	Obnova BD zateplením	492 978,89
183	Ukončené	G. Bethlena 59-63	Obnova BD zateplením	225 271,82
190	Prefinancované	G. Bethlena 38-40	Obnova BD zateplením	171 326,51
239	Prefinancované	S. H. Vajanského 73-75	Obnova BD zateplením	355 499,68
272	Ukončené	Šoltésovej 14-16	Obnova BD zateplením	223 019,16
285	V realizácii	J. Kráľa 11-13	Obnova BD zateplením	223 421,95
329	V realizácii	Jazdecká 8-12	Obnova BD zateplením	374 083,20
341	Prefinancované	Šoltésovej 11-15	Obnova BD zateplením	350 949,54
346	Prefinancované	Gúgska 1-3	Obnova BD zateplením	241 931,41
347	V realizácii	Roľnícka 1-3	Obnova BD zateplením	252 364,75
442	V realizácii	Gúgska 5-7	Obnova BD zateplením	228 057,06
457	Prefinancované	Komárňanská 43	Obnova BD zateplením	121 888,13
45	Prefinancované	Komárňanská 41	Obnova BD zateplením	135 000,00
8	Ukončené	SNP 46	rekonšt. BD - výtahy	35 000
18	Ukončené	Turecká 33	výmena zvys. rozvodov BD	8 700
26	Ukončené	CM 16-20	rekonšt. BD - výtahy	100 000
118	Ukončené	Šafárikova 12-14	rekonšt. BD - výtahy	76 000
125	Ukončené	Medzimlynie 2-6	rekonšt. BD - vyvločkovanie k.	5 500
76	Ukončené	Mierová 16, Palárikovo	rekonšt. BD - strecha	8 128
				5 871 064,30

V krátkodobých záväzkoch bol zaznamenaný v porovnaní predchádzajúcim rokom pokles o 381 356,- €.

Tabuľka č.5: Súvaha aktív a pasív k 31.12.2015

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2014	12/2015	Rozdiel 12/2014 12/2015	Koeficient 12/2014 12/2015
1	Spolu majetok		23 318 817	24 468 182	1 149 365	1,05
2	Neobežný majetok		5 876 531	7 020 889	1 144 358	1,19
3	Dlhodobý nehmotný majetok		16 658	3 243	-13 415	0,19
5	Softvér	013 - 073	16 658	3 243	-13 415	0,19
11	Dlhodobý hmotný majetok		5 859 873	7 017 646	1 157 773	1,20
12	Pozemky	031	128 842	128 843	1	1,00
13	Stavby	021 - 081	5 473 655	4 813 015	-660 640	0,88
14	Samostatné hnutelné veci a súbory	022 - 082	24 559	36 079	11 520	1,47
18	Obstarávací dlhodobý hmotný majetok	042	232 817	1 923 541	1 690 724	8,26
19	Poskytnuté predd. na dlhodobý h.majetok	052	0	116 168	116 168	
21	Dlhodobý finančný majetok		0	0	0	0,00
33	Obežný majetok		17 435 014	17 437 059	2 045	1,00
34	Zásoby súčet		28 051	19 170	-8 881	0,68
35	Materiál	112	28 051	19 170	-8 881	0,68
41/51	Dlhodobé pohľadávky		10 967	6 970 260	6 959 293	635,57
42	Pohľadávky z obch. styku		10 967	0	-10 967	0,00
45	Ost.pohľadávky z obch.styku	31xA,391 A	10 967	0	-10 967	0,00
53	Krátkodobé pohľadávky		12 549 964	6 049 330	-6 500 634	0,48
54	Pohľadávky z obch. styku		5 660 727	5 856 309	195 582	1,03
57	Ost. pohľadávky z obch. styku	31xA,391 A	5 660 727	5 856 309	195 582	1,03
63	Daňové pohľadávky a dotácie	341	18 991	22 947	3 956	1,21
65	Iné pohľadávky	335A,378 A	6 870 246	170 074	-6 700 172	0,02
71	Finančné účty		4 846 032	4 398 299	-447 733	0,91
72	Peniaze	211, 213	9 880	10 020	140	1,01
73	Účty v bankách	221A,22X	4 836 152	4 388 279	-447 873	0,91
74	Časové rozlíšenie		7 272	10 234	2 962	1,41
76	Náklady budúcich období krátkodobé	381A	7 272	10 234	2 962	1,41
77	Príjmy budúcich období krátkodobé	385A	0	0	0	0,00
79	Spolu vlastné imanie a záväzky		23 318 817	24 468 182	1 149 365	1,05
80	Vlastné imanie		5 508 031	5 143 695	-364 336	0,93
81	Základné imanie		210 400	205 175	-5 225	0,98
82	Základné imanie	411	210 400	205 175	-5 225	0,98
86	Ostatné kapitálové fondy		4 626 076	4 277 264	-348 812	0,92
87	Zákonné rezervné fondy		621 073	621 805	732	1,00
88	Zák.reserv.fond a nedeliteľný fond	422	621 073	621 805	732	1,00
90	Ostatné fondy zo zisku		43 157	35 934	-7 223	0,83
91	Štatutárne fondy	423, 42x	23 089	23 681	592	1,03
92	Ostatné fondy	427, 42x	20 068	12 253	-7 815	0,61
97	Výsledok hospodárenia min. období		0	0	0	0,00
100	Výsledok hospodár. za účt. obd.		7 325	3 517	-3 808	0,48
101	Záväzky		17 774 275	19 288 928	1 514 653	1,09

102	Dlhodobé záväzky		3 247 095	3 437 863	190 768	1,06
110	Ostatné dlhodobé záväzky	479A, 47xA	3 242 274	3 405 529	163 255	1,05
114	Záväzky zo sociálneho fondu	472	1 508	3 333	1 825	2,21
115	Iné dlhodobé záväzky	474		9 765	9 765	0,00
117	Odložený daňový záväzok	481A	3 313	19 236	15 923	5,81
121	Dlhodobé bankové úvery	461A, 46xA	7 492 150	8 362 229	870 079	1,12
122	Krátkodobé záväzky		7 000 609	6 619 253	-381 356	0,95
123	Záväzky z obchodného styku		6 789 325	6 341 178	-448 147	0,93
126	Ost.záväzky z obch.styku	32xA,47x A	6 789 325	6 341 178	-448 147	0,93
130	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	365	66	0	-66	0,00
131	Záväzky voči zamestnancom	331	101 395	129 440	28 045	1,28
132	Záväzky zo sociálneho poistenia	336A	70 515	97 965	27 450	1,39
133	Daňové záväzky a dotácie	341,342,34 3,345	32 684	47 128	14 444	1,44
135	Iné záväzky	379A	6 624	3 542	-3 082	0,53
136	Krátkodobé rezervy		34 421	27 353	-7 068	0,79
137/1 38	Rezervy zákonné krátkodobé	323A	34 421	25 453	-7 068	0,79
138	Ostatné rezervy			1900		
139	Bežné bankové úvery	221A 231 232 23X 416 A 46 XA	0	842 230	842 230	0,00
141	Časové rozlíšenie		36 511	35 559	-952	0,97
145	Výnosy budúcich období krátkodobé	384A	36 511	35 559	-952	0,97

Tabuľka č.6: Podiel majetku na člena

2014

2015

Počet členov vlastníkov	6052	5878
Počet členov nájomcov	681	578
Spolu členovia družstva	6726	6456
Nečlenovia	230	223
Spolu	6956	6679
Podiel celkových aktív na člena	3467	3790
Podiel hmotného majetku na člena	871	1087
Podiel obežného majetku na člena	2592	2701
z toho pohľadávky na člena	1868	2017
Podiel finančných účtov na člena	720	681
Podiel vlastného imania na člena	819	797
Z toho základné imanie a kap.fondy na člen	719	694
Záväzky na člena bez úverov na byt. jednotky	1811	2121

Družstvo sa z hľadiska prevádzky v roku 2015 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 2015 sa pokračovalo z hľadiska riadenia hospodárenia družstva, metódou adekvátnym zvyšovaním výnosov v nadväznosti na efektívne zvyšovanie nákladov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím, avšak s uprednostnením zvyšovania kvality výkonu správy. V roku 2015 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 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Celkové náklady spolu	1204465	1756137	551672
Spotreba materiálu spolu	34096	107708	73612
Spotreba materiálu - kancelárske potreby	7056	8721	1665
Spotreba materiálu do 1700 €	6347	9561	3214
Spotreba propagačného materiálu	4041	2684	-1357
Spotreba materiálu-výťahy a stupačky	12538	82512	69974
Spotreba energií spolu	11311	11874	563
Spotreba PHM	4114	4230	116
Spotreba elektrickej energie	5538	6242	704
Spotreba plynu	5773	5632	-141
Opravy a udržiavanie spolu	5669	4279	-1390
Bežná údržba a opravy	5485	4238	-1247
Opravy v bytoch výlučne vlastníctvo NZBD	184	0	-184
Náklady na cestovné	0	1534	1534
Reprezentačné náklady a občerstvenie	8280	12891	4611
Náklady na služby spolu	127058	239102	112044
Poštovné	5381	4971	-410
Náklady na telefóny	10200	11620	1420
Náklady na internetové služby	50	558	508
Náklady na vodné a stočné	1481	2159	678
Školenia a semináre	3780	1826	-1954
Prenájom tlačiarň	9853	8592	-1261
Služby na výpočtovej technike	10147	11658	1511
Právne služby a audit	9060	8719	-341
Služby dražobnej spoločnosti	0	101610	101610
Služby spojené s výmenou ležatých a zvislých vedení	16340	32064	15724
Stavebný dozor	0	500	500
Ostatné služby	56069	48409	-7660
Notárske poplatky	4247	6416	2169
Mzdové náklady spolu	604319	700427	96108
Zákonné sociálne náklady spolu	256266	300961	44695
Doplnkové dôchodkové sporenie	25719	30655	4936
Ostatné nepriame dane a poplatky spolu	6808	5446	-1362
Daň z motorových vozidiel	777	1013	236
Daň z nehnuteľností	2143	2117	-26
Poskytnuté dary	0	1023	1023
Pokuty a penále	895	4	-891
Ostatné prevádzkové náklady spolu	53717	37768	-15949
Manká a škody	245	0	-245

Odpisy DNHM a DHM	48704	46185	-2519
Úroky	0	752	752
Ostatné finančné náklady	11087	10654	-433
Poistenie majetku	2938	4586	1648
Bankové poplatky	2966	897	-2069
Postterminál provízie	5183	5171	-12
Dan z príjmov z bežnej činnosti spolu	5270	29324	24054
Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti	5801	12998	7197
Zrážková daň	593	403	-190
Splatná daň odložená	-1124	15923	17047
Zostatková cena voľného bytu	5021	215550	210529

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

Názov položky	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Celkové výnosy spolu	1211790	1759654	547864
Tržby s predaja služieb spolu	678309	884881	206572
Príspevok na správu - vlastníci	404014	384114	-19900
Príspevok na správu - nájomníci	44901	40388	-4513
Tržby s prenájmu majetku NZBD	10321	0	-10321
Tržby manipulačný poplatok, zápisné	3825	2955	-870
Tržby za pokladňu	3994	3484	-510
Poplatok za zmenu počtu osôb	309	430	121
Poplatok za udelenie súhlasu pri rekonštrukcii	436	378	-58
Tržby za revízie plynových zariadení externe	0	0	0
Tržby za reklamu	0	6000	6000
Poplatky z transformácie	20027	20533	506
Poplatok za urovanie pri výpovedi z nájmu	1297	456	-841
Poplatky za výberové konania	5102	6074	972
Poplatky za ostatné potvrdenia	1677	2441	764
Tržby za inžiniersku činnosť	66875	89259	22384
Tržby za výmenu ležatých a zvislých rozvodov	25581	188368	162787
Tržby za revízie technických a zdvíhacích zariadení	18905	26971	8066
xTržby za služby údržbárske stredisko	71045	113030	41985
Aktivácia vnútro podnikových služieb spolu	131421	116483	-14938
Aktivácia ostatné	106022	90312	-15710
Tržby za revízie vo vlastnej réžii	23443	23887	444
Aktivácia služieb dopravy	1956	2284	328
Tržby z predaja materiálu	465	3394	2929
Tržby z predaja bytov do vlastníctva-pozemky	166324	282084	115760
Zmluvné pokuty a penále spolu	162309	421543	259234
Poplatky z omeškania - vlastníci	98658	63390	-35268
Poplatky z omeškania - nájomcovia	33238	281424	248186
Zmluvné pokuty - vlastníci	30413	76729	46316
Odpísané pohľadávky	0	1679	1679
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	63755	42154	-21601
Výnosy z prenájmu bytov výlučné vlastníctvo NZBD	5500	5143	-357
Výnosy z ocenenia pozemku	0	0	0
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	69255	47297	-21958
Výnosové úroky	3707	2293	-1414

Tabuľka č.9: Poplatky za poskytované služby:

Por.č.	Názov položky poplatkov	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
1.	Za uzatvorenie zmluvy o podnájme uvoľneného bytu	230	100	-130
2.	Za prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	2600	2200	-400
3.	Pri vzájomnej výmene bytov:	700	400	-300
4.	Za udelenie súhlasu predsedu NZBD na podnájmu	55	53	-2
5.	Za usporiadanie členského a nájomného vzťahu	240	202	-38
6.	Za prevod bytu do osobného vlastníctva	3250	4420	1170
7.	Registrácia zmeny vlastníka bytu	14777	13973	-804
8.	Poplatok za dodatok k uzatvorenej zmluve	2000	2140	140
9.	Za udelenie súhlasu na prenájom a úpravu	0	0	0
10.	Za udelenie súhlasu na stavebné úpravy bytu	436	378	-58
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	62	64	2
14.	Vyhotovenie potvrdenia o veku budovy	38	48	10
15.	Vyhotovenie fotokópie nájomnej zmluvy, zmluvy o výkone	0	0	0
16.	Vydanie potvrdenia o členstve v družstve, resp.pre nečlena	70	76	6
17.	Vydanie rôznych potvrdení na základe žiadostí	1037	1182	145
18.	Vydanie potvrdenia o výške zostatkovej hodnoty	160	164	4
19.	Poplatok pri zaplatení úhrad spojených s užívaním bytu	3994	3484	-510
20.	Poplatok za inžiniersku činnosť -montáž vodomero	2945	649	-2296
21.	Poplatok za doprovod policajtov (za 1 hod.jedného policajta)	0	0	0
22.	Poplatok za ponukové konanie, ktoré hradí uchádzač	5102	6074	972
23.	Poplatok za vyhotovenie fotokópie rôzneho druhu	0	6000	6000
24.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy	309	380	71
25.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy doporučené	0	0	0
26.	Poplatok za uzatvorenie Dohody o urovaní	1297	457	-840
27.	Poplatok za inžiniersku činnosť vo výške 2,5 %	65301	89259	23958
28.	Poplatok za uzatvorenie zmlúv a dodatkov k nim	612	47	-565
29.	Ostatné poplatky	0	861	861
30.	Poplatok za každé zaslanie písomného dokladu o nedoplatkoch	0	0	0
31.	Zmena zálohového predpisu na základe individuálnej požiadavky	100	50	-50
32.	Súčinnosť správcu pri protipožiarnej kontrole za bytový dom		0	0
	Celkom poplatky:	105315	132661	27346

Tabuľka č.10: Čerpania mzdových nákladov:

Názov položky	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Mzdové náklady spolu	604319	700427	96108
Mzdové náklady	592426	675391	82965
Odmeny členom orgánov družstva	11896	25036	13140
Zákonné sociálne náklady	37637	58980	21343
Zákonné sociálne zabezpečenie	218629	241981	23352
Doplnkové dôchodkové zabezpečenie	25719	30655	4936
Zákonná tvorba sociálneho fondu	4889	5312	423
Tvorba sociálne fondu nad zákonnú povinnosť	2444	2656	212
Odchodné	1246	2984	1738
Odstupné	0	15981	15981
Závodné stravovanie	25130	26794	1664
Garančný fond	1477	1687	210
Náhrada príjmu pri dočerpaní PN	1306	2158	852
Ostatné zákonné sociálne náklady	1145	1408	263

Tabuľka č.11: Hospodárenia podľa jednotlivých stredísk:

Názov položky	Rok 2014	Rok 2015	Rozdiel 2015-2014
Stredisko Správa			
Celkové náklady spolu	903358	1671441	768083
Spotreba materiálu a energie	26092	31247	5155
Náklady na dodané služby a ostatné	441186	1175109	733923
Mzdové náklady	424184	440049	15865
Odmeny členom predstavenstva a kontrolnej komisie	11896	25036	13140
Celkové výnosy spolu	949609	1721374	771765
Tržby za dodávku služieb a ostatné	948035	1721366	773331
Aktivácia vnútropodnikových služieb	1574	8	-1566
Hospodársky výsledok na stredisku ZISK	46251	49933	3682
Stredisko Údržbárske			
Celkové náklady spolu	301107	504652	203545
Spotreba materiálu a energie	19315	88335	69020
Náklady na dodané služby	113553	180975	67422
Mzdové náklady	168239	235342	67103
Celkové výnosy spolu	262181	458236	196055
Tržby za dodávku služieb - údržba	113432	314790	201358
Tržby za revízie plynových a elektrických zariadení	23443	23887	444
Tržby za revízie výťahov	18905	26971	8066
Aktivácia vnútropodnikových služieb	106401	92588	-13813
Hospodársky výsledok na stredisku STRATA	-38926	-46416	-7490

Analýza stavu v roku 2015:

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 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 rézii družstvom. Samotný tlak odberateľov – bytových domov na výšku cien dodávaných služieb môže ovplyvniť kvalitu dodávaných služieb a zvyšuje riziko reklamácií v záručnej dobe.

Realizácia opatrení:

Taktiež návrh opatrení prijatých v minulom roku zostáva dlhodobým cieľom a spočíva v nasledovných zásadách. V oblasti čerpania nákladov je potrebné prísne dodržiavať smernicu o objednávaní tovarov a služieb, na základe ktorej dôjde k optimalizácii čerpania nákladov. Schvaľovacím postupom pri vystavovaní objednávok sa dosiahne nielen ich optimalizácia z hľadiska množstva, ale aj z hľadiska ich kvality a ceny. Veľmi dôležitý proces pri dodávke služieb pri údržbe a obnove bytových domov je zapojenie do kontrolného a preberacieho procesu zástupcov vlastníkov bytového domu. Cieľom v oblasti služieb bude maximalizácia dodávky služieb vo vlastnej rézii, ale ich dodávka nemôže byť na úkor nižšej kvality. Dôležité pri čerpaní nákladov je ich posudzovanie z hľadiska kvality, čím sa znižuje možnosť budúcich

reklamácií v záručnej dobe. Nastavenie a prísne sledovanie podielovej mzdy a spolupráca so zástupcami vlastníkov bytového domu pri preberaní dodávaných výkonov prinesie prirodzenú rovnováhu medzi kvalitou a cenou dodávaných služieb.

G. Finančná analýza – ekonomické finančné ukazovatele

Tabuľka: Výkaz ziskov a strát, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec13	Dec14	Dec15
001 - *	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)		678 309	898 094
094	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	1 404 186	1 522 405	2 177 317
003 - I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)			
004 - II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)			
005 - III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	631 736	678 309	884 881
006 - IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová			
007 - V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	170 018	131 421	116 483
008 - VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku,	308 064	481 111	705 434
009 -	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648,	294 368	231 564	470 519
010 - **	Náklady na hospodársku činnosť spolu (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26)	1 380 412	1 502 430	2 135 363
011 - A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504,			
012 - B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných	31 866	45 407	119 582
013 - C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)			
014 - D.	Služby (účtová skupina 51)	122 270	141 007	257 805
015 - E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	849 743	886 304	1 032 043
016 -	Mzdové náklady (521, 522)	553 374	592 423	675 391
017 -	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	7 905	11 896	25 036
018 -	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	218 595	244 348	272 636
019 -	Sociálne náklady (527, 528)	69 869	37 637	58 980
020 - F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	6 535	6 808	5 446
021 - G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	47 530	48 704	46 185
022 -	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého	47 530	48 704	46 185
023 -	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a			
024 - H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a	308 064	319 343	635 598
025 - I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	5 806	4 087	
026 - J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545,	8 598	50 770	38 704
027 - ***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	23 774	19 975	41 954
028 - *	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	647 618		
029 - **	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	6 197	3 707	2 293
030 -	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)			
031 - IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r.	434		
032 -	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených			
033 -	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti			
034 -	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	434		
035 - X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)			
036 -	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených			
037 - X.2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)			
038 -	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)			
039 - XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	5 763	3 707	2 293

040 -	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)			
041 -	Ostatné výnosové úroky (662A)	5 763	3 707	2 293
042 -	Kurzové zisky (663)			
043 -	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z			
044 -	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)			
045 - **	Náklady na finančnú činnosť spolu (r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54)	9 510	11 087	11 406
046 - K.	Predané cenné papiere a podiely (561)			
047 - L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)			
048 - M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)			
049 - N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)			752
050 -	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)			
051 -	Ostatné nákladové úroky (562A)			752
052 - O.	Kurzové straty (563)			
053 - P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na			
054 - Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	9 510	11 087	10 654
055 - ***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	-3 313	-7 380	-9 113
056 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)		12 595	32 841
057 - R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	10 040	5 270	29 324
058 -	Daň z príjmov splatná (591, 595)	8 214	6 394	13 401
059 -	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	1 826	-1 124	15 923
060 - S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-)			
061 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	10 421	7 325	3 517
999	Kontrolný riadok	7 202 660	7 061 028	9 861 878

Tabuľka: Súvaha aktíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec13	Dec14	Dec15
001	SPOLU MAJETOK (r. 02 + r. 33 + r. 74)	21 870 124	23 318 817	24 468 182
002 - A.	Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)	5 118 537	5 876 531	7 020 889
003 - A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	18 624	16 658	3 243
004 -	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/			
005 -	Softvér (013) - /073, 091A/	18 624	16 658	3 243
006 -	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/			
007 -	Goodwill (015) - /075, 091A/			
008 -	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) -			
009 -	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/			
010 -	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok			
011 - A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	5 099 913	5 859 873	7 017 646
012 -	Pozemky (031) - /092A/	119 643	128 842	128 843
013 -	Stavby (021) - /081, 092A/	4 899 568	5 473 655	4 813 015
014 -	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	28 645	24 559	36 079
015 -	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085,			
016 -	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/			
017 -	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) -			
018 -	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	28 375	232 817	1 923 541
019 -	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	23 682		116 168
020 -	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097)			

021 -	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)			
022 -	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených			
023 -	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou			
024 -	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A)			
025 -	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) -			
026 -	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným			
027 -	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/			
028 -	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný			
029 -	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so			
030 -	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden			
031 -	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/			
032 -	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok			
033 - B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)	16 749 542	17 435 014	17 437 059
034 - B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	25 649	28 051	19 170
035 -	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	25 649	28 051	19 170
036 -	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby			
037 -	Výrobky (123) - /194/			
038 -	Zvieratá (124) - /195/			
039 -	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/			
040 -	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/			
041 - B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	22 962	10 967	6 970 260
042 - B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	22 962	10 967	6 970 260
043 -	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným			
044 -	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej			
045 -	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A,	22 962	10 967	6 970 260
046 -	Čistá hodnota zákazky (316A)			
047 -	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným			
048 -	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem			
049 -	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
050 -	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
051 -	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A,			
052 -	Odložená daňová pohľadávka (481A)			
053 - B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	12 460 587	12 549 964	6 049 330
054 - B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	6 309 710	5 660 727	5 856 309
055 - B.III.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
056 - B.III.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
057 -	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A,	6 309 710	5 660 727	5 856 309
058 -	Čistá hodnota zákazky (316A)			
059 -	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným			
060 - B.III.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
061 -	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
062 -	Sociálne poistenie (336A) - /391A/			
063 -	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345,	1 070	18 991	22 947
064 -	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
065 -	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A,	6 149 807	6 870 246	170 074

066 - B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)			
067 - B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/			
068 - B.IV.2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/			
069 -	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)			
070 -	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A)			
071 - B.V.	Finančné účty (r. 72 + r. 73)	4 240 344	4 846 032	4 398 299
072 -	Peniaze (211, 213, 21X)	10 387	9 880	10 020
073 -	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	4 229 957	4 836 152	4 388 279
074 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	2 045	7 272	10 234
075 - C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)			
076 - C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	2 045	7 272	10 234
077 - C.3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)			
078 - C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)			
888	Kontrolný riadok	93 811 123	98 939 690	110 689 063

Tabuľka: Pasíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec13	Dec14	Dec15
079	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY (r. 80 + r. 101 + r. 141)	21 870 124	23 318 817	24 468 182
080 - A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	4 865 984	5 508 031	5 143 695
081 - A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	218 811	210 400	205 175
082 -	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	218 811	210 400	205 175
083 -	Zmena základného imania (+/- 419)			
084 -	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/ -/353)			
085 - A.II.	Emisné ážio (412)			
086 -	Ostatné kapitálové fondy (413)	3 972 618	4 626 076	4 277 264
087 -	Zákonné rezervné fondy (r. 88 + r. 89)	614 540	621 073	621 805
088 -	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418,	614 540	621 073	621 805
089 -	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely			
090 - A.V.	Ostatné fondy zo zisku (r. 91 + r. 92)	49 594	43 157	35 934
091 -	Štatutárne fondy (423, 42X)	21 710	23 089	23 681
092 -	Ostatné fondy (427, 42X)	27 884	20 068	12 253
093 -	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)			
094 -	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov			
095 -	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)			
096 -	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a			
097 -	Výsledok hospodárenia minulých rokov (r. 98 + r. 99)			
098 -	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)			
099 -	Neuhradená strata minulých rokov (/ -/429)			
100 - A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	10 421	7 325	3 517
101 - B.	Záväzky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	16 965 206	17 774 275	19 288 928
102 - B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	2 842 700	3 247 095	3 437 863

103 - B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)			
104 -	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným			
105 -	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti			
106 -	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A,			
107 -	Čistá hodnota zákazky (316A)			
108 -	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám			
109 -	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem			
110 -	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	2 835 722	3 242 274	3 405 529
111 -	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)			
112 -	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)			
113 -	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)			
114 -	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	2 541	1 508	3 333
115 -	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)			9 765
116 -	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A,			
117 -	Odložený daňový záväzok (481A)	4 437	3 313	19 236
118 - B.II.	Dlhodobé rezervy (r. 119 + r. 120)			
119 -	Zákonné rezervy (451A)			
120 -	Ostatné rezervy (459A, 45XA)			
121 -	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	6 647 324	7 492 150	8 362 229
122 - B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	7 459 491	7 000 609	6 619 253
123 - B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	7 229 634	6 789 325	6 341 178
124 -	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným			
125 -	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti			
126 -	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A,	7 229 634	6 789 325	6 341 178
127 -	Čistá hodnota zákazky (316A)			
128 -	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám			
129 -	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem			
130 -	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366,		66	
131 -	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	104 762	101 395	129 440
132 -	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	81 254	70 515	97 965
133 -	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346,	43 363	32 684	47 128
134 -	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)			
135 -	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	478	6 624	3 542
136 - B.V.	Krátkodobé rezervy (r. 137 + r. 138)	15 691	34 421	27 353
137 -	Zákonné rezervy (323A, 451A)	15 691	34 421	25 453
138 -	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)			1 900
139 -	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A,			842 230
140 -	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-			
141 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	38 934	36 511	35 559
142 - C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)			
143 - C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)			
144 - C.3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)			
145 - C.4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	38 934	36 511	35 559
999	Kontrolný riadok	84 040 833	87 902 531	89 850 877

Tabuľka finančných ukazovateľov

č.r.	Text položky	Dec13	Dec14	Dec15
001	Okamžitá likvidita	0,57	0,69	0,66
002	Bežná likvidita	2,24	2,49	2,63
003	Celková likvidita	2,25	2,49	2,63

004	Čistý pracovný kapitál	9 290 051,00	10 434 405,00	10 817 806,00
005	Obrat celkového majetku	0,04	0,05	0,06
006	Obrat neobežného majetku	0,18	0,20	0,23
007	Obrat obežného majetku	0,06	0,07	0,09
008	Viazanosť celkového majetku	23,27	20,11	15,39
009	Viazanosť neobežného majetku	5,45	5,07	4,41
010	Viazanosť obežného majetku	17,82	15,04	10,96
011	Podiel obežného a neobežného majetku	3,27	2,97	2,48
012	Podiel obežného majetku	0,77	0,75	0,71
013	Podiel neobežného majetku	0,23	0,25	0,29
014	Opotrebovanosť dlhodobého majetku	1,00	1,00	1,00
015	Opotrebovanosť dlhodobého hmotného majetku	1,00	1,00	1,00
016	Opotrebovanosť dlhodobého nehmotného majetku	1,00	1,00	1,00
017	Stupeň odpísania dlhodobého majetku			
018	Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku			
019	Stupeň odpísania dlhodobého nehmotného majetku			
020	Obrat pohľadávok	0,08	0,09	0,12
021	Priemerná doba inkasa pohľadávok	4 848,37	3 954,34	2 988,18
022	Obrátka zásob	36,64	41,33	82,96
023	Doba obrátky celkových zásob	9,96	8,83	4,40
024	Doba obrátky výrobných zásob	9,96	8,83	4,40
025	Doba obrátky nedokončenej výroby			
026	Doba obrátky výrobkov			
027	Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,00	0,00
028	Rentabilita vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,00
029	Rentabilita tržieb	0,01	0,01	0,00
030	Rentabilita nákladov	0,01	0,00	0,00
031	Solventnosť	0,14	0,11	-0,08
032	Výnosnosť celkového majetku	0,04	0,03	-0,02
033	Výnosnosť vlastného kapitálu	0,17	0,11	-0,09
034	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,22	0,24	0,21
035	Ukazovateľ finančnej stability	0,35	0,38	0,35
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu	3,49	3,23	3,75
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	0,29	0,31	0,27
038	Celková zadlženosť	0,78	0,76	0,79
039	Koeficient zadlženosti	1,29	1,31	1,27
040	Ukazovateľ úverovej zadlženosti	0,30	0,32	0,34
041	Úrokové krytie			44,67
042	Úrokové zaťaženie zisku			0,21
043	Krátkodobá intenzita zadlženia	0,44	0,39	0,34
044	Výkonnosť celkového kapitálu	0,00	0,00	0,00
045	Výkonnosť vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,00
046	Výkonnosť cudzieho kapitálu	0,00	0,00	0,00
047	Nákladová náročnosť tržieb	1,48	1,31	1,37
048	Čistá zadlženosť	12 724 862,00	12 928 243,00	14 890 629,00
049	Vplyv úrokov na výsledok hospodárenia	0,72	0,71	0,95
050	Altmanov Z-score model	0,73	0,78	0,76
999	Kontrolný riadok	22 019 887,61	23 366 724,58	25 711 613,73

Analýza rentability

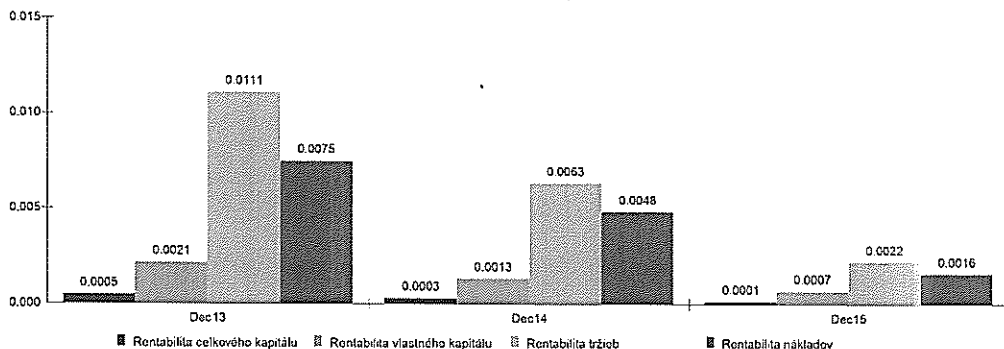
Ukazovatele rentability vyjadrujú výnosnosť podnikového úsilia. Do ich hodnôt sa zlučuje

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

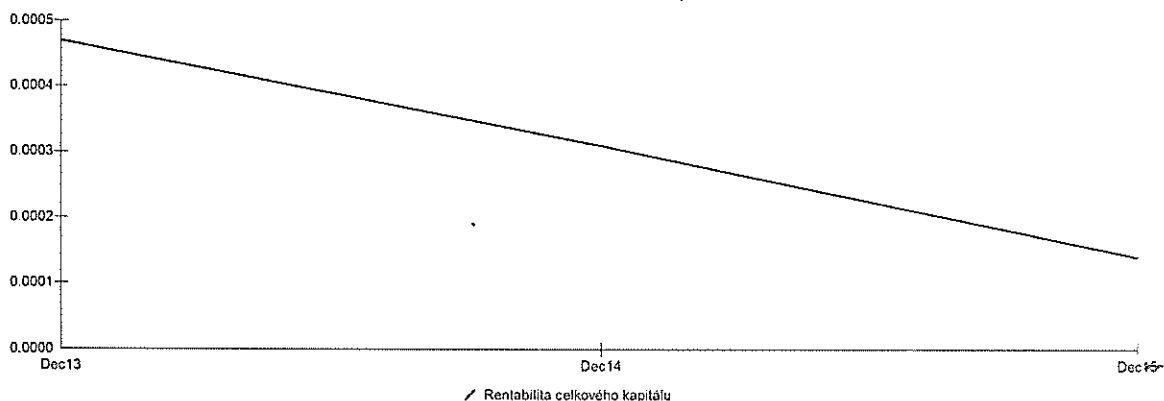
č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec13	Dec14	Dec15
027	Rentabilita celkového kapitálu				0,00	0,00	0,00
028	Rentabilita vlastného kapitálu				0,00	0,00	0,00
029	Rentabilita tržieb				0,01	0,01	0,00
030	Rentabilita nákladov				0,01	0,00	0,00

Analýza rentability



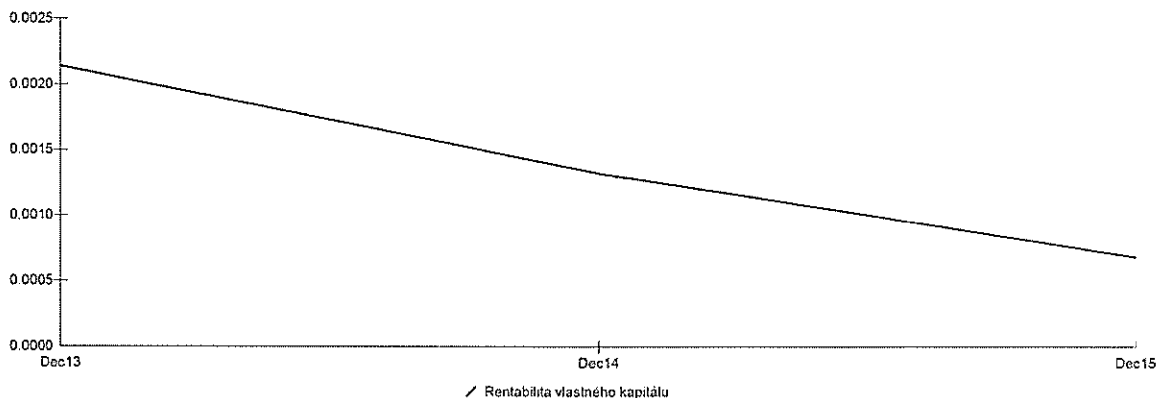
Graf č. 027, Rentabilita celkového kapitálu, NZBD

Rentabilita celkového kapitálu



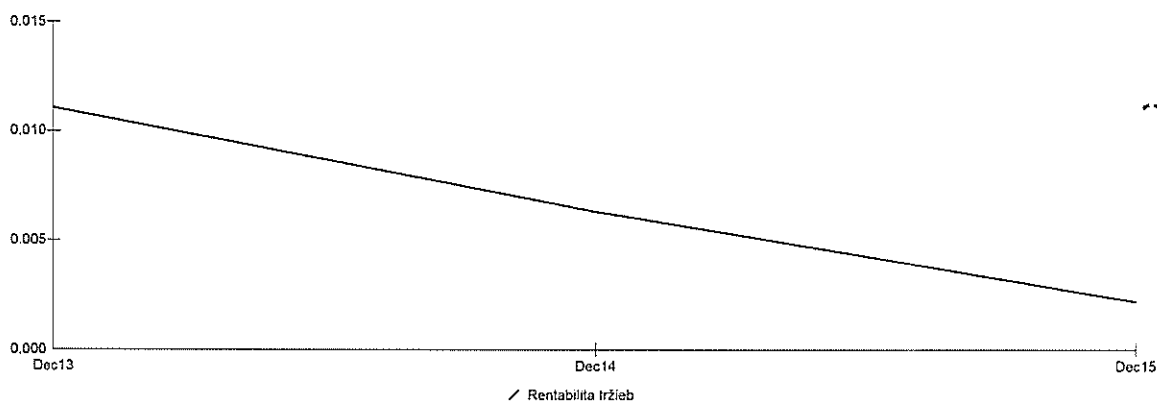
Graf č. 028, Rentabilita vlastného kapitálu, NZBD

Rentabilita vlastného kapitálu



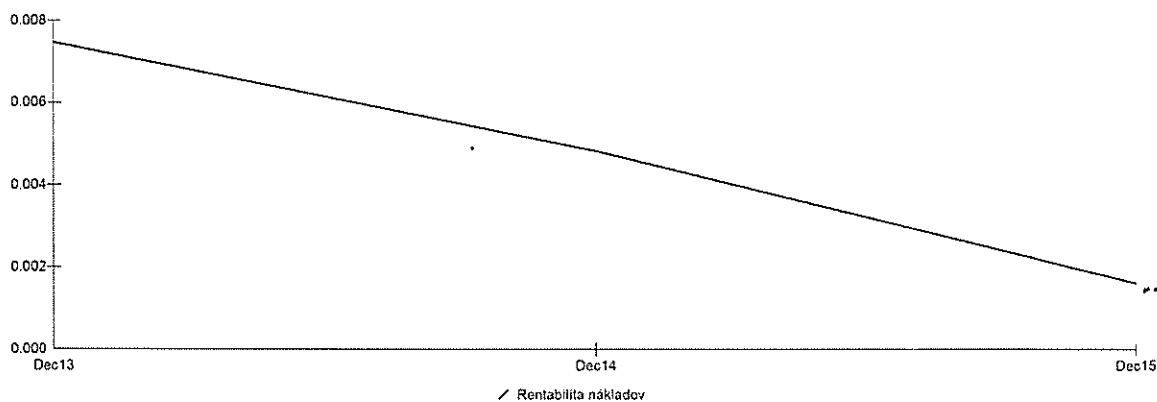
Graf č. 029, Rentabilita tržieb, NZBD

Rentabilita tržieb



Graf č. 030, Rentabilita nákladov, NZBD

Rentabilita nákladov



027 - RENTABILITA CELKOVÉHO KAPITÁLU

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

028 - RENTABILITA VLASTNÉHO KAPITÁLU

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

029 - RENTABILITA TRŽIEB

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

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

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

030 - RENTABILITA NÁKLADOV

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

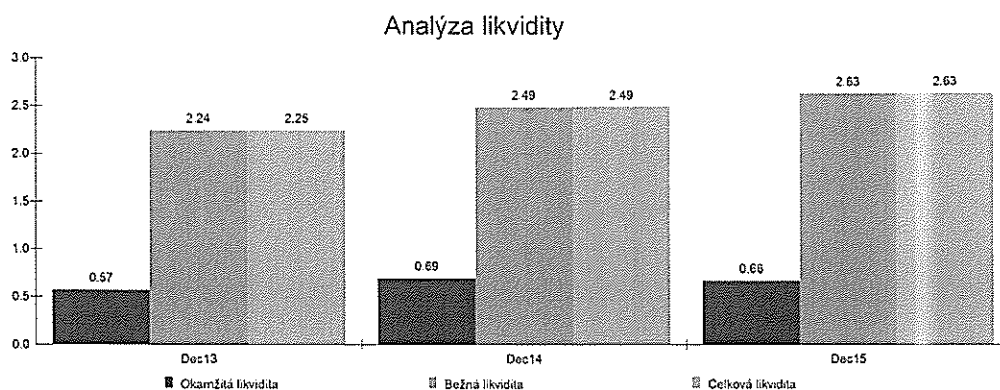
Ukazovateľ odráža efektívnosť hospodárenia, udáva hodnotu zisku, ktorá pripadá na jednotku vynaložených nákladov, čiže v podniku by mala byť rastúca miera zisku vzhľadom k nákladom. Najlepší obraz o hodnote tohto ukazovateľa dostaneme porovnaním s podnikmi rovnakého zamerania.

Analýza likvidity

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

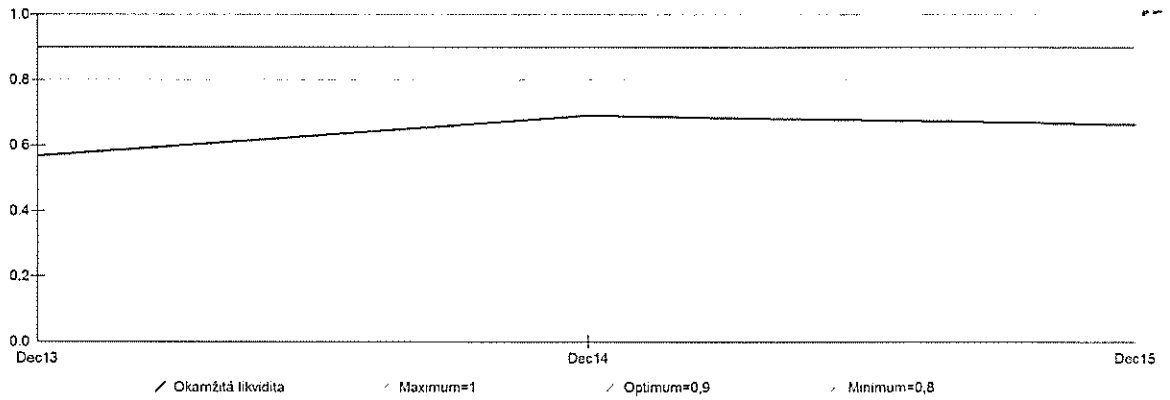
Tabuľka: Analýza likvidity, NZBD

č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec13	Dec14	Dec15
001	Okamžitá likvidita	0,80	0,90	1,00	0,57	0,69	0,66
002	Bežná likvidita	1,00	1,50	2,00	2,24	2,49	2,63
003	Celková likvidita	1,50	2,50	4,00	2,25	2,49	2,63



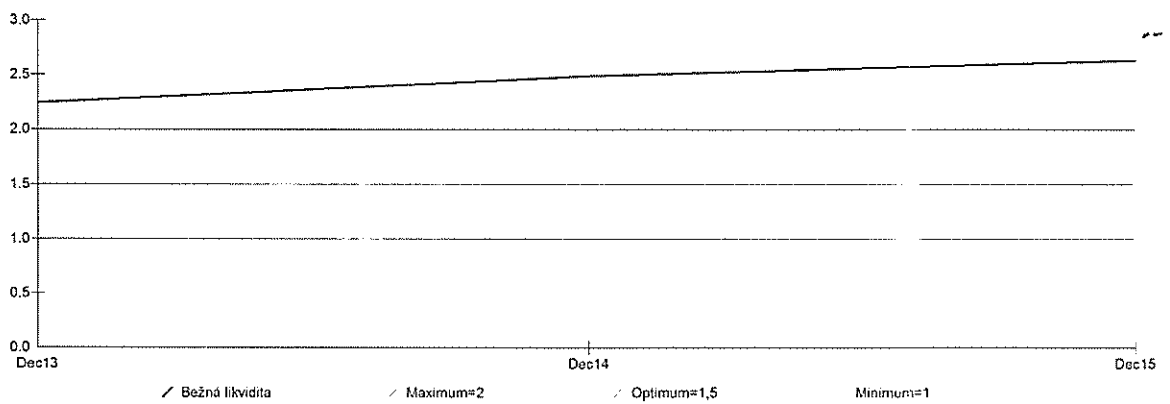
Graf č. 001, Okamžitá likvidita, NZBD

Okamžitá likvidita



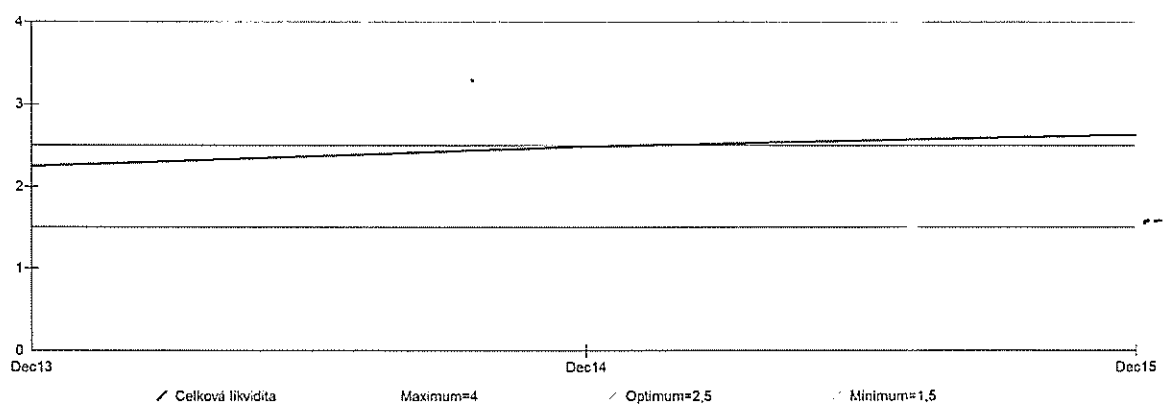
Graf č. 002, Bežná likvidita, NZBD

Bežná likvidita



Graf č. 003, Celková likvidita, NZBD

Celková likvidita



001 - OKAMŽITÁ LIKVIDITA

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

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

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

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

002 - BEŽNÁ LIKVIDITA

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

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

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

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

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

003 - CELKOVÁ LIKVIDITA

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

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

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

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

Analýza zadĺženosti

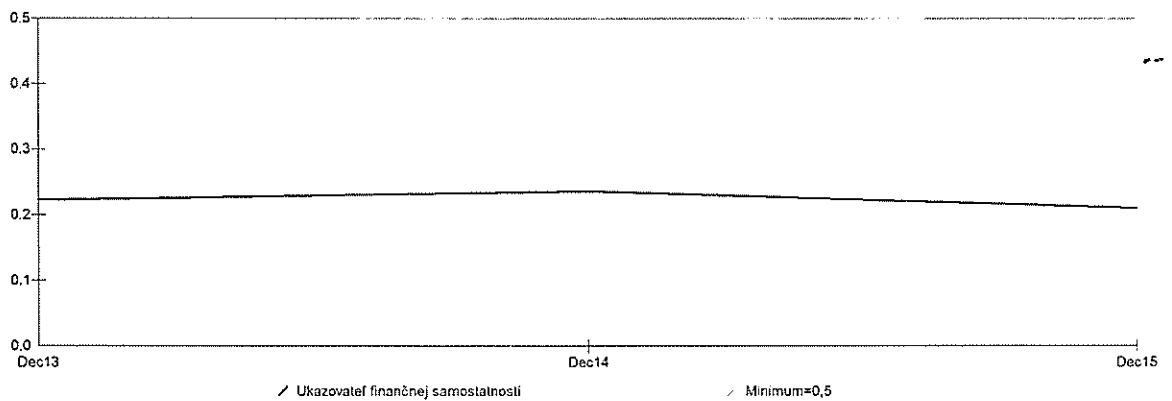
Ukazovatele zadĺženosti vyjadrujú rozsah použitia cudzieho kapitálu v celkových zdrojoch podniku. Majú veľmi vysokú vypovedaciu schopnosť hlavne spolu s ukazovateľmi rentability a likvidity, na ktoré môže mať práve rozsah cudzieho kapitálu pozitívny ale aj negatívny vplyv.

Tabuľka: Analýza zadĺženosti, NZBD

č.r.	Text položky	Min	Opt	Max	Dec13	Dec14	Dec15
034	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,50			0,22	0,24	0,21
035	Ukazovateľ finančnej stability				0,35	0,38	0,35
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu			0,70	3,49	3,23	3,75
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	1,50			0,29	0,31	0,27
038	Celková zadĺženosť			0,50	0,78	0,76	0,79
039	Koeficient zadĺženosť				1,29	1,31	1,27
040	Ukazovateľ úverovej zadĺženosť				0,30	0,32	0,34
041	Úrokové krytie	3,00	5,00				44,67
042	Úrokové zaťaženie zisku						0,21
043	Krátkodobá intenzita zadĺženia		0,20		0,44	0,39	0,34

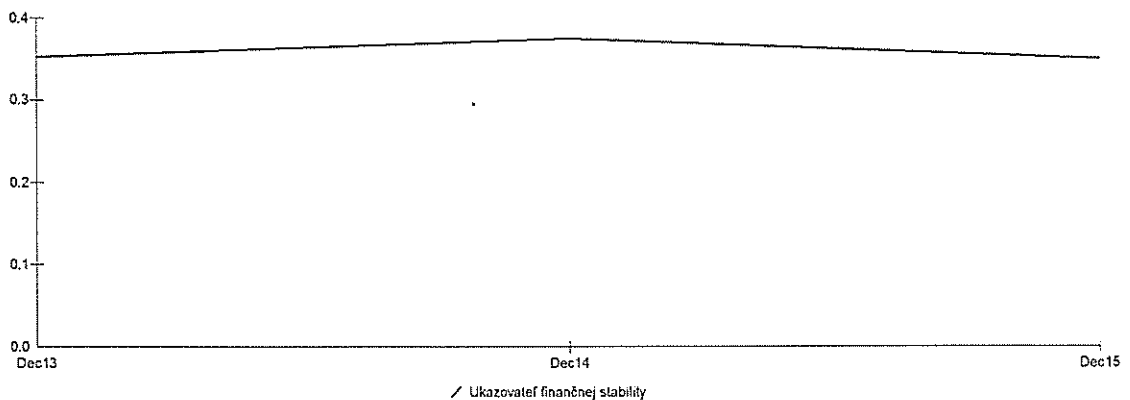
Graf č. 034, Ukazovateľ finančnej samostatnosti, NZBD

Ukazovateľ finančnej samostatnosti

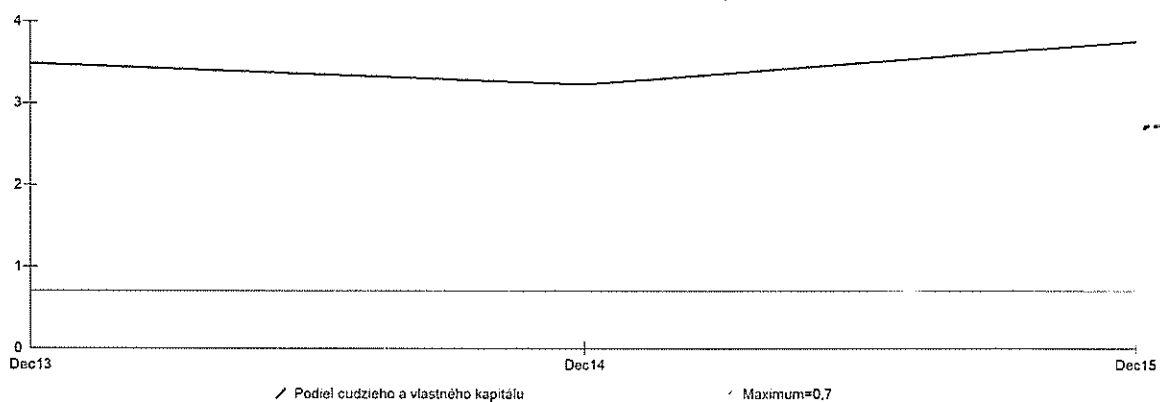


Graf č. 035, Ukazovateľ finančnej stability, NZBD

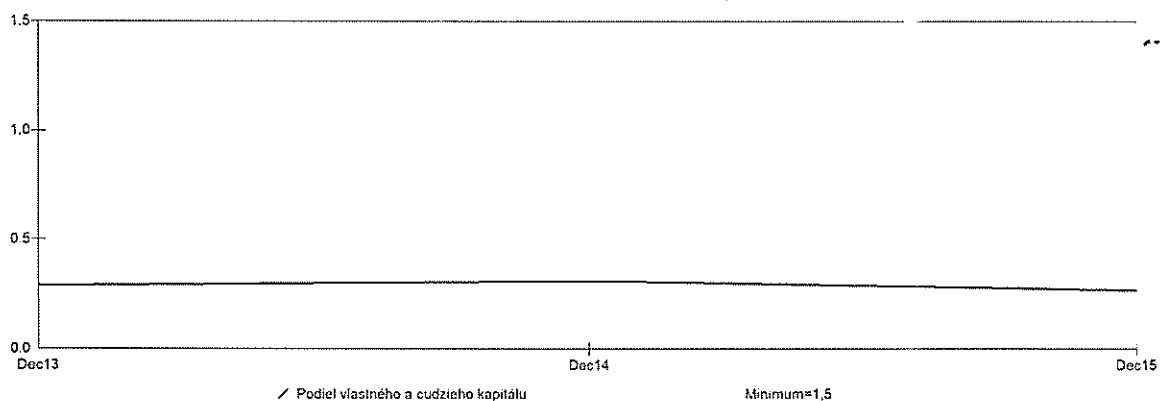
Ukazovateľ finančnej stability



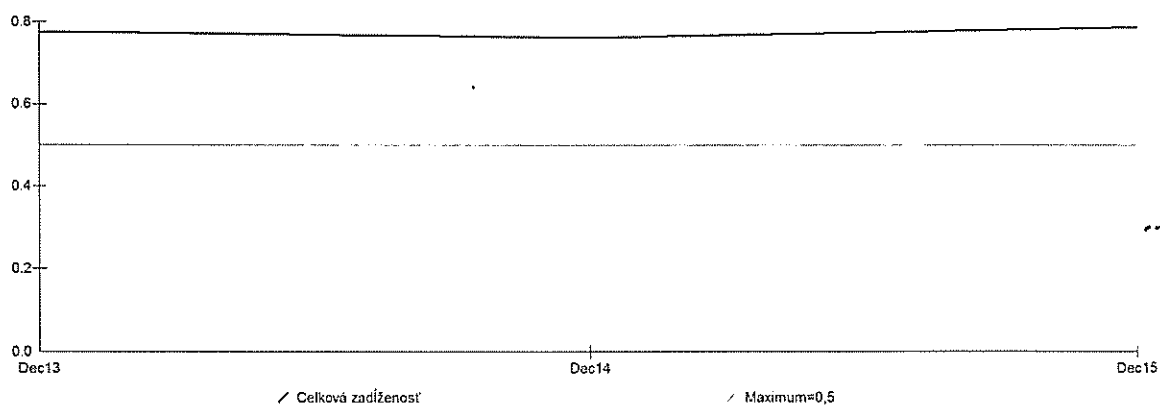
Graf č. 036, Podiel cudzieho a vlastného kapitálu, NZBD
Podiel cudzieho a vlastného kapitálu



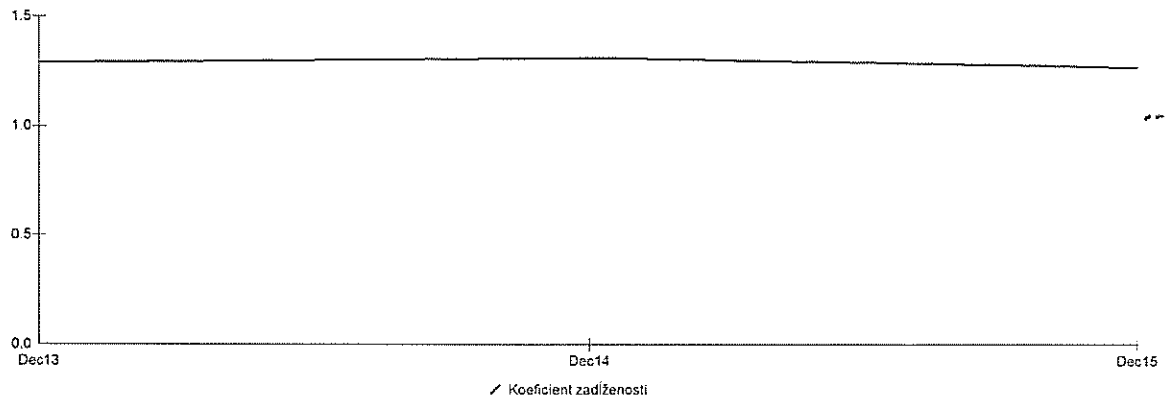
Graf č. 037, Podiel vlastného a cudzieho kapitálu, NZBD
Podiel vlastného a cudzieho kapitálu



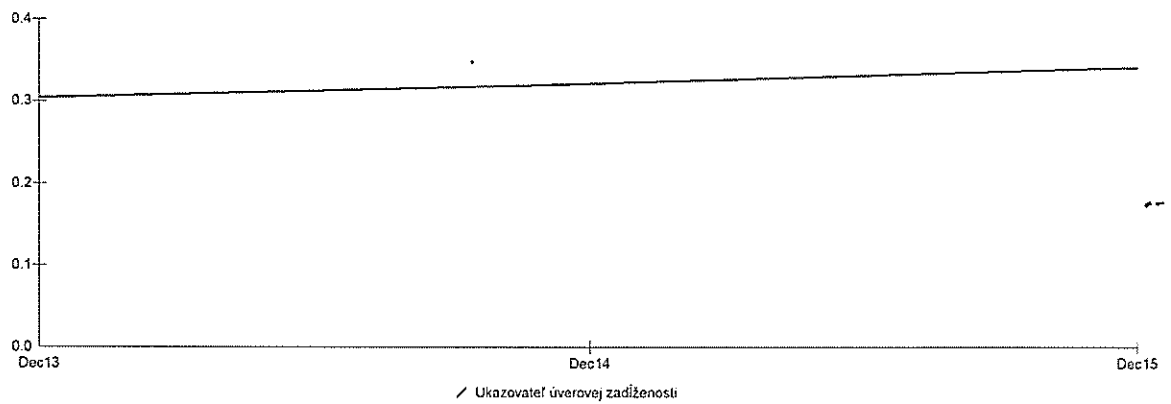
Graf č. 038, Celková zadĺženosť, NZBD
Celková zadĺženosť



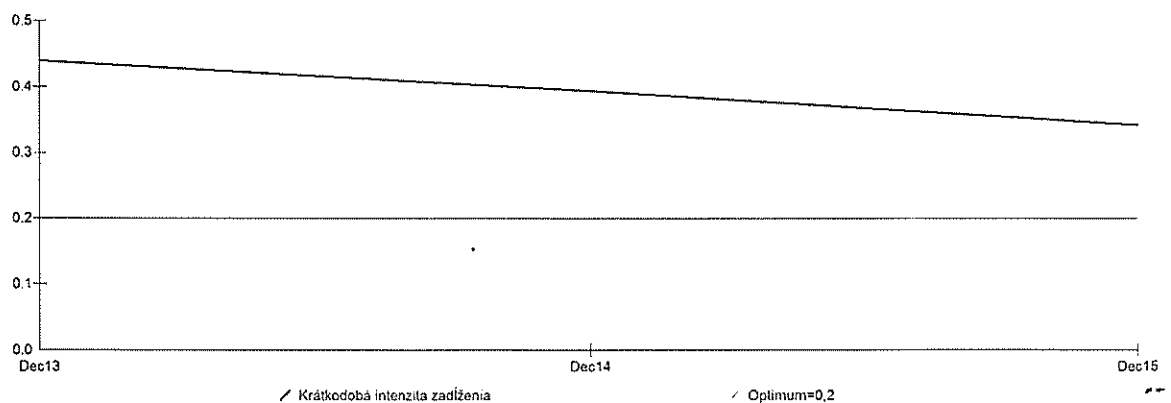
Graf č. 039, Koeficient zadĺženosti, NZBD
Koeficient zadĺženosti



Graf č. 040, Ukazovateľ úverovej zadĺženosti, NZBD
Ukazovateľ úverovej zadĺženosti



Graf č. 043, Krátkodobá intenzita zadĺženia, NZBD
Krátkodobá intenzita zadĺženia



034 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI

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

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

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

035 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY

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

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

036 - PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU

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

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

037 - PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU

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

038 - CELKOVÁ ZADĹŽENOSŤ

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

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

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

039 - KOEFICIENT ZADĹŽENOSTI

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

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.

040 - UKAZOVATEĽ ÚVEROVEJ ZADĹŽENOSTI

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

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

041 - ÚROKOVÉ KRYTIE

$$\text{ÚROKOVÉ KRYTIE} = \frac{\text{ZISK PRED ZDANENÍM + NÁKLADOVÉ ÚROKY}}{\text{NÁKLADOVÉ ÚROKY}}$$

Úrokové krytie vyjadruje koľkokrát je podnik schopný zaplatiť úroky zo zisku pred zdanením.

042 - ÚROKOVÉ ZAŤAŽENIE ZISKU

$$\text{ÚROKOVÉ ZAŤAŽENIE ZISKU} = \frac{\text{NÁKLADOVÉ ÚROKY}}{\text{ZISK PO ZDANENÍ}}$$

Úrokové zaťaženie zisku udáva, aká časť z dosiahnutého zisku je zaťažená platením úrokov.

043 - KRÁTKODOBÁ INTENZITA ZADĽŽENIA

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

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

H. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015

Novozámocké bytové družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2015 za rok 2015, ktorá bola overená nezávislým audítorm Ing. Julianou Farkasovou, držiteľkou licencie Lic SKAu č.474, a jeho výrokom zo dňa 30.3.2016 účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz hospodárenia družstva, dosiahlo pri celkových nákladoch 2 176 093,22 € a celkových výnosoch 2 179 610,06 € hospodársky výsledok po zdanení zisk 3 516,84 €.

V zmysle platných stanov návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2015 v celkovej výške zisk 3 516,84 € v celkovej výške po zdanení je nasledovný:

- 10 % vo výške 351,68 € odvod do nedeliteľného fondu
- 3 165,16 € odvod do sociálneho fondu

v Nových Zámkoch dňa 31.3.2016

Eva Ottingerová v.r.

Predseda predstavenstva

Mária Šurániová v.r.

podpredsa predstavenstva

Stanovisko a výrok audítora

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa k účtovnej závierke

Uskutočnili sme audit príloženej účtovnej závierky Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky, IČO: 34 122 711, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2015, 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 riadne kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

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

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

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

Názor

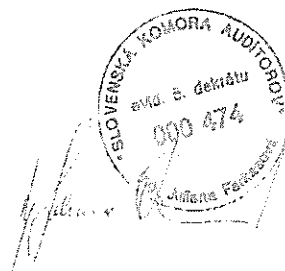
Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22 Nové Zámky k 31. decembru 2015, a výsledku tej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

30.03.2016

Dipl.ing.Juliana Farkasová, Zodpovedný audítor,

Licencia SKAu č. 474

Nám.Hrdinov č.7 940 01 Nové Zámky



Ing.Juliana Farkasová, certifikovaný audítor SKAU, č.l.licence 474, 940 01 Nové Zámky, Nám.Hrdinov č.7 IČO:36210046, tel.0905637699
mail:auditfarkas@stonline.sk

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

Realizácia výstavby zariadenia pre seniorov

V oblasti výstavby DSS vedenie družstva začalo 2014 predprípravnú fázu, t.j. vypracovanie vykonávacej projektovej dokumentácie, zabezpečením právoplatného výberového konania formou elektronickej aukcie 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. 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.

Celkový rozpočet zariadenia pre seniorov je nasledovný:

Kód	Zákazka	Cena bez DPH	DPH	Cena s DPH
	ZARIADENIE PRE SENIOROV, NZBD Nové Zámky	2 932 583,89	586 516,78	3 519 100,67
00-00	Náklady na Zariadenie staveniska, POV a prefinancovanie stavby	29 602,00	5 920,40	35 522,40
SO-00	SO-00 BÚRACIE PRÁCE	67 108,74	13 421,75	80 530,49
1A	1A - Objekt dielni - búracie práce	37 111,76	7 422,35	44 534,11
1B	1B - Objekt skladov - búracie práce	20 563,92	4 112,78	24 676,70
1C	1C - Búranie spevnených plôch	9 433,06	1 886,61	11 319,67
SO-01	SO-01 ZARIADENIE PRE SENIOROV .	2 702 019,99	540 404,00	3 242 423,99
SO-01.01	SO-01.01 Spodná stavba -stavebná časť, statika	280 968,78	56 193,76	337 162,54
SO-01.02	SO-01.02 Zdravotechnika - spodná stavba, ležaté rozvody dažďovej kan.	3 461,91	692,38	4 154,29
SO-01.03	SO-01.03 Zdravotechnika - spodná stavba, ležaté rozvody splašk.kan.a vodovodu	17 627,19	3 525,44	21 152,63
SO-01.04	SO-01.04 Zdravotechnika - spodná stavba, ležaté rozvody tukovej kan.	1 955,67	391,13	2 346,80
SO-01.05	SO-01.05 Vrchná stavba - stavebná časť, statika	1 642 495,07	328 499,01	1 970 994,08
SO-01.06	SO-01.06 Výťahy	184 000,65	36 800,13	220 800,78
SO-01.07	SO-01.07 Zdravotechnika - vrchná stavba	166 636,23	33 327,25	199 963,48
SO-01.08	SO-01.08 Plynoinštalácia	2 021,27	404,25	2 425,52
SO-01.10	SO-01.10 Vykurovanie	109 397,60	21 879,52	131 277,12
SO-01.11	SO-01.11 Vzduchotechnika	100 804,20	20 160,84	120 965,04
SO-01.12.1	SO-01.12.1 Elektroinštalácia	95 345,88	19 069,18	114 415,06
SO-01.12.2	SO-01.12.2 Bleskozvod	3 731,83	746,37	4 478,20
SO-01.13.1	SO-01.13.1 Komunikačný systém sestra-pacient	49 568,66	9 913,73	59 482,39
SO-01.13.2	SO-01.13.2 Zatrubkovanie pre TV+R+SAT+internet, videotelefon	2 865,79	573,16	3 438,95
SO-01.14	SO-01.14 Elektrická požiarňa signalizácia	17 801,85	3 560,37	21 362,22
SO-01.15	SO-01.15 Hlasová signalizácia požiaru	15 838,93	3 167,79	19 006,72
SO-01.16	SO-01.16 Kamerový systém	4 168,29	833,66	5 001,95
SO-01.17	SO-01.17 Požiarňa ochrana	3 330,19	666,04	3 996,23
SO-02	SO-02 SPEVNEŇ PLOCHY	59 766,71	11 953,34	71 720,05

I. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2015

Ing. Juliana Farkasová, audítora SKAU, č. lic. 474, Nám. Hrdínov č.7, 940 01 Nové Zámky
 IČO: 36 110 345 DIC: 1027926251 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

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

I. Overila som účtovnú závierku k 31. decembru 2015 uvedenú na stranách Súvahy 1-9. Výkaz ziskov a strát 10-12, Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2015 na stranách 1-29, ktorá je pripojená k výročnej správe, ku ktorej som dňa 30.03.2016 vydala správu nezávislého audítora, a v ktorej som vyjadrila svoj názor v nasledujúcom znení:

Názor

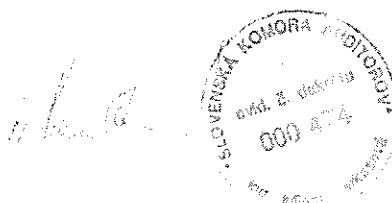
Podľa môjho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Novozámockého bytového družstva, družstva Nábřežná 22 Nové Zámky k 31. decembru 2015, a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

II. Overila som súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny 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 audítora naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal 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 2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overenie 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 2015.

Dňa 19.05.2016
 DĹPĽ. Ing. Juliana Farkasová
 Audítora č. licencie SKAU 474
 Nám. Hrdínov č. 7
 940 01 Nové Zámky



Nových Zámokoch dňa 30.4.2016