



**Okresné stavebné bytové družstvo Nitra, so sídlom Dlhá č.4, 950 50 Nitra,
Právna forma: družstvo, IČO: 36526029, obch. reg.: Okr. súd Nitra, vl. č. 10011/N**

OZNÁMENIE

Zhromaždenie delegátov Okresného stavebného bytového družstva na svojom zasadnutí dňa 10.5.2017 schválilo ročnú účtovnú závierku zostavenú k 31.12.2016 bez výhrad.

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá 4, 950 50 Nitra

VÝROČNÁ SPRÁVA

o činnosti a výsledkoch hospodárenia OSBD k 31.12.2016

V Nitre, marec 2017

JUDr. Marián Betka v.r.
riaditeľ OSBD

Obsah

1 . Profil spoločnosti	-1-
1.1. Základné údaje	-1-
1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra	-1-
1.3. Štatutárny orgán	-2-
1.4. História družstva	-2-
2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu	-3-
3. Výsledky hospodárenia družstva	-3-
4. Finančná analýza družstva	-4-

1. Profil spoločnosti

1.1. Základné údaje

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo:	Dlhá 4, Nitra, 950 50, Slovenská republika
IČO:	36 526 029
Obchodný register:	Okresný súd v Nitre, odd. Dr. vl. Č. 10011/N
Právna forma:	Družstvo

1.2. Predmet podnikania (činnosti) podľa výpisu z Obchodného registra

1. poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom
2. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. výroba jednoduchých výrobkov z kovu
4. čistenie kanalizačných systémov
5. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
6. prípravné práce k realizácii stavby
7. montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania
8. dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
9. vedenie účtovníctva
10. činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
11. inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo
12. prenájom hnutelných vecí
13. projektovanie, montáž, vykonávanie revízií, oprava a údržba meracej a regulačnej techniky
14. vodoinštalatérsvo a kúrenárstvo
15. opravy a montáž určených meradiel: Merače pretečeného množstva vody – na studenú vodu, merače pretečeného množstva vody – na teplú vodu
16. výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho s odborným zameraním – pozemné stavby
17. výkon činnosti stavebného dozoru s odborným zameraním – pozemné stavby
18. odstraňovanie azbestu alebo materiálov obsahujúcich azbest pri búracích prácach, údržbárskych prácach, opravách a iných činnostiach
19. oprava a servis zdvíhacích zariadení
20. revízie zdvíhacích zariadení
21. montáž, oprava, údržba vyhradených elektrických zariadení
22. sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
23. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod v rozsahu voľných živností), kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod v rozsahu voľných živností).

1.3. Štatutárny orgán: predstavenstvo

Predseda predstavenstva:	Ladislav Jakubík
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Ján Ratkovský
Člen predstavenstva:	Miroslav Gerhát
Člen predstavenstva:	Ing. Gabriela Ballayová
Člen predstavenstva:	Ľudovít Formel
Člen predstavenstva:	doc. Ing. Jozef Trandžík, Phd.
Člen predstavenstva:	Zdenek Zaťko

Prokúra: JUDr. Marián Betka

Kontrolná komisia: Ing. Vojtech Schuster
Lýdia Ďurišová
Mgr. Alena Kočkovská

1.4. História družstva

Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre vzniklo integráciou 38 stavebných bytových družstiev okresu v 50. rokoch minulého storočia a v 90- tých rokoch malo skoro 20 000 členov. Úlohou bytových družstiev nebola iba výstavba nových bytov, ale i komplexná starostlivosť o ekonomiku jednotlivých domov, údržbu a opravu bytového fondu. K tomu napomáhali aj štyri údržbárske strediská, dve v Nitre a po jednom v Zlatých Moravciach a vo Vrábľoch. Prvenstvo na Slovensku získalo práve účelovo vybudované stredisko údržby na sídlisku Chrenová. V týchto strediskách pracovalo okolo 80 údržbárov, ktorí prostredníctvom svojich profesií a remesiel zabezpečovali údržbu a opravu vo vyše 16 000 družstevných bytov. Družstvo zabezpečovalo i spoločensko-výchovnú činnosť: rôzne školenia funkcionárov, súťaže detí, stretnutia s dôchodcami. V tejto práci pomáhali dobrovoľní funkcionári vo výboroch členských samospráv jednotlivých domoch.

Pred 27 rokmi, po zmene spoločenských a ekonomických podmienok, družstvo ukončilo výstavbu bytov. Dovtedy priaznivé podmienky zo strany štátu na výstavbu družstevných bytov sa zmenili. Preto sa družstvo zameralo na kvalitné spravovanie už existujúcich bytov. Postupným prevodom bytov do vlastníctva, ale i prijímanou legislatívou sa z každodennej činnosti družstva postupne vytráca družstevná myšlienka, ktorú nahrádza správcovská realita. Zmenou územného usporiadania novovzniknutej Slovenskej republiky sa z družstva odčleňujú byty v Zlatých Moravciach, a v decembri 1997 vzniká nové bytové družstvo v tomto meste. Okresné stavebné bytové družstvo v súčasnosti spravuje 14 089 bytov skoro v 300 domoch v meste Nitra a Vráble.

Prvoradou úlohou družstva je už po celé roky celková revitalizácia obytných domov. Spoločne s vlastníkmi bytov družstvo využíva možnosti dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, ako i úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR a komerčných bánk.

2. Vybrané ukazovatele pre hodnotenie plánu

P.č	Ukazovateľ	Merná jednotka	Plán 2016	Skutočnosť k 31.12.2016	% plnenia
1	2	3	4	5	6
1.	Redukované výkony	Euro	329 495	331 772	100,69
2.	Priemer. evid. stav zamest.	osoba	76	76	100,00
	z toho: údržbári	osoba	23	23	100,00
	THP	osoba	46	46	100,00
3.	Hosp. výsledok za družstvo	Euro	0	28 515	-
4.	Stav zásob	Euro	90 000	88 132	97,92

Z hodnotenia „Vybraných ukazovateľov pre hodnotenie plánu“ môžeme konštatovať, že družstvo úlohy splnilo. Pozitívne môžeme hodnotiť zníženie stavu zásob a najmä dosiahnutý hospodársky výsledok družstva.

3 . Výsledky hospodárenia družstva

Z dosiahnutého hospodárskeho výsledku družstva môžeme konštatovať, že družstvo oproti plánovanému vyrovnanému hospodárskemu výsledku dosiahlo zisk pred zdanením daňou z príjmov právnických osôb 28 515 €.

Hospodársky výsledok dosiahlo družstvo plnením plánovaných nákladov na 100,76 % pri prekročení plánovaných výnosov o 46 244 €, čo predstavuje plnenie plánu na 101,98 %.

Na dosiahnutom hospodárskom výsledku sa jednotlivé strediská podieľali nasledovne:

Údaje v €

Stredisko	Plán 2016	Skutočnosť 2015	Skutočnosť 2016
011 Prevádzka domov	0	1 264	856,53
051 Správa a údržba byt. a nebyt. fondu	0	35 214	27 658,47
OSBD celkom	0	36 478	28 515,00

Náklady družstva v porovnaní s plánom sú vyššie o 17 729 € a dosiahnuté výnosy sú vyššie oproti plánovaným o 46 244 €.

Dosiahnutý hospodársky výsledok, návrh na jeho rozdelenie

Za hodnotené obdobie roku 2016 družstvo dosiahlo hospodársky výsledok zisk 28 515 €.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

- dosiahnutý zisk	28 515,00 €
- daň z príjmov PO	7 827,79 €
- zisk na rozdelenie	20 687,21 €

Rozdelenie zisku:

a) Základný fond	3 000,00 €
b) Sociálny fond	17 687,21 €

4. Finančná analýza družstva

Družstvo vykazuje v súvahe k 31.12.2016 majetok a jeho zdroje krytia 46 840 476 €. V porovnaní s počiatočným stavom došlo k poklesu majetku, ako aj zdrojov krytia o 2 267 183 €.

Pokles aktív nastal poklesom dlhodobého majetku, krátkodobých pohľadávok a finančného majetku družstva.

Na strane pasív sa pokles prejavil znížením vlastných zdrojov pri súčasnom poklese aj cudzích zdrojov – konkrétne najmä kapitálových fondov, bankových úverov a krátkodobých záväzkov, pri náraste dlhodobých záväzkov.

Vo vecnej štruktúre majetku prevláda obežný majetok, ktorý v hodnote 39 395 436 € predstavuje 84,11 % všetkého majetku. Čo do veľkosti najvýznamnejšou zložkou majetku družstva sú pohľadávky z obchodného styku, ktoré v sume 24 056 582 € tvoria 61,06 % obežných aktív, čo predstavuje 51,36 % všetkých aktív družstva a ich podiel na majetku sa oproti roku 2015 znížil o 0,86 %.

V zdrojoch krytia majetku družstva prevládajú cudzie zdroje, ktoré v objeme 38 446 736 € predstavujú 82,08 % všetkých zdrojov. Reprezentujú dlhodobé záväzky (fond opráv bytových domov), krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Aktíva v EUR	2015	2016	Rozdiel 2016/2015	Index 2016/2015
Dlhodobý nehmotný majetok	2 253	1 502	- 751	0,6666
Dlhodobý hmotný majetok	7 985 513	7 437 828	- 547 685	0,9314
Dlhodobý majetok spolu	7 987 766	7 439 330	- 548 436	0,9313
Zásoby	87 141	88 132	991	1,0114
Krátkodobé pohľadávky	25 645 853	24 056 582	- 1 582 271	0,9380
Finančný majetok	15 381 159	15 250 722	- 130 437	0,9915
Obežný majetok spolu	41 114 153	39 395 436	- 1 718 717	0,9582
Ostatné aktíva	5 740	5 710	- 30	0,9948
Aktíva spolu	49 107 659	46 840 476	- 2 267 183	0,9538

(v €)

Pasíva v EUR	2015	2016	Rozdiel 2016/2015	Index 2016/2015
Základné imanie	533 368	530 879	- 2 489	0,9953
Kapitálové fondy	7 270 813	6 805 483	- 465 330	0,9360
Fondy zo zisku	980 393	943 351	- 37 042	0,9622
Hospodársky výsledok BO	29 620	20 687	- 8 933	0,6984
Vlastné zdroje	8 814 194	8 300 400	- 513 794	0,9417
Dlhodobé záväzky	8 850 564	9 200 982	350 418	1,0396
Krátkodobé záväzky	23 916 995	22 772 063	- 1 144 932	0,9521
Bankové úvery	7 390 647	6 435 558	- 955 089	0,8708
Rezervy	41 835	38 133	- 3 702	0,9115
Cudzie zdroje	40 200 041	38 446 736	- 1 753 305	0,9564
Ostatné pasíva	93 424	93 340	- 84	0,9991
Pasíva spolu	49 107 659	46 840 476	- 2 267 183	0,9538

Analýza zdrojov financovania

(v €)

Zdroje krytia majetku	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka %
Vlastné	8 814 194	8 300 400	- 513 794	18	18	0
Cudzie	40 200 041	38 446 736	- 1 753 305	82	82	0
Ostatné pasíva	93 424	93 340	- 84	0	0	0
Spolu	49 107 659	46 840 476	- 2 267 183	100	100	0

Vlastné zdroje poklesli v položke kapitálové fondy v súvislosti s prevodom bytov do vlastníctva. Cudzie zdroje sa oproti tomu znížili v položke krátkodobé záväzky a bankové úvery.

Analýza majetku

(€)

Názov	Začiatkový stav	Konečný stav	Rozdiel	%		Odchýlka
Investičný	7 987 766	7 439 330	- 548 436	16	16	0
Obežný	41 119 893	39 401 146	- 1 718 747	84	84	0
Spolu	49 107 659	46 840 476	- 2 267 183	100	100	0

Analýza majetku poukazuje na pokles dlhodobého majetku o 548 436 €, ktorý vyplýva z odpisov dlhodobého hmotného a nehmotného majetku a prevodu bytov do vlastníctva. Stav obežného majetku sa znížil najmä z titulu poklesu krátkodobých pohľadávok a o 1 718 747 €.