



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 2016





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 2016

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.....	5
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu.....	6
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. Životné prostredie	37
I. Organizačná zložka v zahraničí.....	37
J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.....	37
K. Vlastné akcie a obchodné podiely.....	37
L. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV.....	41
M. Stanovisko a výrok audítora.....	42
N. Odpočet realizácia Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2016.....	45
Realizácia výstavby zariadenia pre seniorov	
O. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2016.....	47

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 oddiele 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 31.12.2016 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 6641 členov. To znamená, že 5876 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 206819 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2016 v priemere 35,19 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 1605 €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 726 €.

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 2016 o počte 75
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 51 prípadoch. – jedná sa o bytové domy Podzámska 11 Nové Zámky 17 bj, Nábrežná 3-5 Nové Zámky 34 bj.
- 3) Nadobudnutie dedičstva na základe právoplatného osvedčenia o dedičstve. V roku 2016 bolo realizovaných na základe tohto titulu 48 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2016 boli registrované v počte 23.

Tabuľka: Stav členskej základne za roky 2015 a 2016 a jej podiel na majetku družstva:

Názov položky	2015	2016
Počet vlastníkov - členov	5878	5876
Počet členov nájomcov	578	544

Počet vlastníkov -nečlenov	223	221
Spolu členovia družstva	6679	6641
Počet členov - nebyvajúcich	188	188
Spolu	6679	6641

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 2016 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 2016 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 2016:

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 vyčíslil súčasnému 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 2016: 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 2016 bolo uvedených do platnosti 1 rozhodnutie a 2 príkazné listy, ktoré mali vplyv na chod družstva.

V oblasti rozhodnutí boli zavedené nasledovné rozhodnutia:

- Rozhodnutie č. 29/2016 – o vymenovaní výberovej komisie

V oblasti príkazných listov boli vydané príkazné listy:

- Príkazný list č. 28 - 2016 mimoriadna inventarizácia
- Príkazný list č. 29 - 2016 postup pri hlásení porúch výťahov

Analýza stavu v roku 2016:

Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2016 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 2016 bol rokom dôslednej kontroly aplikácie organizačného poriadku z roku 2014 a kontroly dodržiavania jeho zásad schválených predstavenstvom družstva.

Základným princípom organizačnej štruktúry je vzájomná zastupiteľnosť na jednotlivých pracovných miestach a jej prispôsobenie súčasnej štruktúre predmetu činnosti družstva ako aj samotnému informačnému systému. V rýchlej zóne sú vytvorené tzv. univerzálne priehradky, 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 sa dodržiava základná zmena 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 vyžaduje 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 31.12.2016

Názov položky	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2015-2014
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	62	60	-2
Počet zamestnancov THP	36	35	-1
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	20	18	-2
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	5	8	3
Celkové mzdové náklady	700427	797241	96814
Mzdové náklady za stredisko Správa družstva	440049	428800	-11249
Mzdové náklady za Údržbárske stredisko	235242	340541	105299
Odmeny členom predstavenstva	20085	21162	1077
Odmeny členom kontrolnej komisie	7799	6738	-1061
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	81153	95772	14619
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	2403	3107	704
Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	578	517	-61
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1862	1593	-269
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	323	325	2

Analýza stavu v roku 2016:

Zavedenie organizačnej štruktúry, ako aj rozšírenie činnosti družstva, prinieslo niekoľko problémov, ktoré bolo potrebné operatívne riešiť. Išlo hlavne o problémy pri preraďovaní zamestnancov na nové pracovné miesta, s novými opismi, ako aj nahrádzaním pracovných činností, na pracovných miestach, kde 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 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. 2016 NZBD malo vo výkone správy s garážami 6.656 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve o počte 6 097
- V nájme vo vlastníctve NZB o počte 559
- 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 - 6282 bytov zaradených do 166 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 2016 bolo vykonaných 75 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 vlastníkmi je nastavenie prehľadnosti tvorby, čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a transparentnosti finančných tokov. Hlavnou úlohou v roku 2016 bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníkmi 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 vlastníkov o kontrolu tvorby a čerpania fondu opráv.

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

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2016 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 objednávaného tovarov a služieb a realizovanie zásady výberových konaní.

V roku 2016 bola celková tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 3 405 282,- € pri celkovom čerpaní 1 711 142,- €.

V roku 2016 bolo do obnovy bytových domov investovaných 3 100 575,- €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, 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 2016 boli podaných 11 žiadostí na ŠFRB, z ktorých boli schválené 11 v celkovom objeme 2 248 720,- €. V roku 2016 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 288, z toho u elektrických zariadení 48, u bleskozvodoch 41, plynových zariadení 63 a zdvíhacích zariadení – výťahov 136.

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. K 31. 12. 2016 sme evidovali celkové pohľadávky bytových domov na zálohových platbách preplatok v objeme

76 236,- € a ich počítačový stav k 1.1.2016 nedoplatok bol vo výške 57 229,- €, čo je rozdiel vo výške 19 007 €. V priebehu roka bolo zaslaných 810 upomienok. V roku 2016 bolo uzavretých 93 splátkových kalendárov v objeme 52 683,- €. V rámci vymáhania nedoplatkov bolo v roku 2016 realizovaných 14 dražieb v objeme 255 836,- €. Na zabezpečenie pohľadávok bolo v roku 2016 realizovaných a podaných 18 záložných práv na byty vo vlastníctve. Aktívne súdne spory k 31.12.2016, ktoré sú súčasťou agendy právneho zástupcu v stave súdneho vymáhania boli evidované v počte 8. Z dôvodu neplatenia boli podané výpovede z nájmu v počte 21.

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 18 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 2016 bolo vykonané vyúčtovanie len družstvom, na základe upravených odpočtov dodaných firmou Techem, za asistencie firmy Anasoft. V roku 2017 bolo vyúčtovanie za rok 2016 doručené do 31.03.2017, 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 2016 dosiahlo hospodársky výsledok Strata vo výške 175 949 €, pri celkových nákladoch 909 298 € a výnosoch 733 349 €. 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 vodomerov a pomerových meračov. Výpadok tržieb za výkon revízií výťahov bol z dôvodu, že na 136 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.

V roku 2016 bola začatá a realizovaná obnova bytových domoch v 16 prípadoch. Celková hodnota realizovanej a refinancovanej obnovy bytových domov bola v hodnote 3 100 575 €. Obnova bola začatá a realizovaná v nasledovných bytových domoch:

Obnova bytových domov financovaná ŠFRB a SLSP – rok 2016					
Blok	Status 12/2015	Adresa	Účel	financovanie zo ŠFRB v €	financovanie zo SLSP v €
11	v realizácii	T. G. Masaryka 20-24, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	320 310,00	87 000,00
62	v realizácii	Ďorocká 11, NZ	Obnova BD - výťahy	-	89 954,40
134	ukončené	Nábřežná 67-69, NZ	Obnova BD – výťahy	-	86 000,00

135	v príprave	Nábrežná 71-73, NZ	Obnova BD – výťahy, rozvody	72 600,00	20 000,00
161	v príprave	Nábrežná 46-48, NZ	Obnova BD – výťahy	64 760,00	10 000,00
182	v príprave	G. Bethlena 65-67, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	175 980,00	57 000,00
184	v realizácii	G. Bethlena 51-53, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	303 570,00	120 000,00
193	ukončené	Čechy I. 116	Obnova BD – obnova strechy	-	3 900,00
243	v príprave	Jánošíkova 6-8, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	193 250,00	34 000,00
274	v realizácii	S. H. Vajanského 33-35, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	281 970,00	92 000,00
284	v realizácii	J. Kráľa 15-17, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	83 850,00	33 000,00
309	v realizácii	Šoltésovej 17-21, NZ	Obnova BD – zateplenie	282 950,00	77 000,00
311	v realizácii	T. Vansovej 16-20, NZ	Obnova BD – zateplenie, rozvody	437 230,00	136 000,00
355	v príprave	Jasová 76	Obnova BD – zateplenie	-	3 000,00
356	v príprave	Jasová 77	Obnova BD – zateplenie	-	3 000,00
458	v príprave	Nábrežná 25, NZ	Obnova BD – výťahy	32 250,00	-
Financovanie zo ŠFRB / Financovanie zo SLSP spolu za všetky BD				2 248 720,00	851 854,40
Financovanie zo ŠFRB a zo SLSP spolu za všetky BD				3 100 574,40 €	

Tabuľka č.2: Základné ukazovatele vyjadrujúce výkon správy za rok 2016 a ich porovnanie na minulé obdobia

Názov položky	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
Celkový počet blokov- stredísk	240	240	0
Celkový počet bytov vo výkone správy s garážami (15)	6679	6656	-23
Počet bytov v správe vo vlastníctve	6077	6097	20
Počet bytov v správe v nájme	602	559	-43
Prevody bytov do osobného vlastníctva	62	75	13
Celková výška predpisu zálohových platieb k 31.12.	5501098	5308326	-192772
Celková výška platieb za zálohový predpis k 31.12.			0
Stav pohľadávok za služby spojené s užívaním bytu k 31.12.	57229	76236	19007

Výška penále u nájomcov a vlastníkov bytov k 31.12.	344814	24971	-319843
Výška zmluvnej pokuty u vlastníkov bytov k 31.12.	76729	22321	-54408
Vypovedanie nájmu z dôvodu neplatenia	9	21	12
Počet vypratání bytov	0	0	0
Počet vykonaných exekúcií	15	2	-13
Počet dražieb bytov na základe vymáhania pohľadávky	1	12	11
Počet dražieb bytov vykonaných inými právnymi subjektami	2	2	0
Počet zaslaných upomienok za rok	331	810	479
Počet uzavretých splátkových kalendárov	107	93	-14
Počet podaných návrhov na súd na vydanie platobného rozkazu	49	8	-41
Počet podaných návrhov na súd o vypratanie	5	0	-5
Počet uzavretých notárskych zápisníc s exekučným titulom	0	6	6
Počet realizovaných záložných práv na byty	96	18	-78
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	3077604	3405282	327678
Celkové čerpanie FOUP	1915642	1711142	-204500
Celkový stav FOUP k 31.12	7983810	9716969	1733159
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	26	16	-10
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	7139387	8002863	863476
Stav úverových účtov na DBV- nesplatená anuita k 31.12.	383614	317857	-65757
Poskytnutie pôžičky z havarijného fond NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	88092	88092	0
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	3000	0	-3000
Zostatok nesplatenej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	3235	2296	-939
Celkový objem služieb dodaných bytovým domom od	375532	357817	-17715
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	136	62	-74
Počet vykonaných plynových revízií externe	0	1	1
Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	3	4	1
Počet vykonaných elektrických revízií externe	20	44	24
Počet vykonaných revízie bleskozvodov NZBD	4	3	-1

Počet vykonaných revízie bleskozvodov externe	35	38	3
Počet vykonaných skúšok na výťahy NZBD a Technická inšpekcia	64	136	72
Celkový počet výmeny vodomero	637	2104	1467
Celkový počet výmeny pomerových meračov	1158	2373	1215

PREHLAD NEDOPLATKOV K 31.12.2016

FOND	132407,79
SLUŽBY	159716,59
ÚROKY/POPLATKY Z OMEŠKANIA	381576,09
ZMLUVNÁ POKUTA	93966,24
VŠETKY ÚČTY – VLASTNÍK	418866,79
VŠETKY ÚČTY – NÁJOMCA	481753,01
POČET DOHOD	93
ZÁLOŽNÉ PRÁVA individuálne	0
Zákonné ZÁLOŽNÉ PRÁVA na bloky	0
VÝPOVEDE Z NÁJMU – nové	12

Medziročný vývoj neplatičov - porovnanie

	2015	2016
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	361938,20	291868,87
Počet neplatičov celkom	1171	1195
Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	309,08	244,24
Výška poplatku z omeškania	344813,92	381576,09
Výška zmluvných pokút	76728,72	93966,24

Analýza stavu v roku 2016:

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 2016 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. 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 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.

Zriaďovanie zákonného záložného práva je v súčasnej dobe zo strany Správy katastra zamietané, na základe usmernenia nadriadeného orgánu a judikatúry, ktorá neumožňuje zriaďovať zákonné záložné právo. Na základe vyššie uvedených skutočností je situácia, že niektoré bytové domy majú zriadené zákonné záložné právo a niektoré zápisy už neboli prevedené z vyššie uvedených dôvodov.

Z toho dôvodu pri výkone správy pokračujeme v zavedených nasledovných opatreniach:

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 jednoznačné akým spôsobom si medzi sebou vyrovnávajú predávajúci a kupujúci záväzky a pohľadávky k bytu.
2. V prípade, že pri inventarizácii databázy, je zistené, že je rozdiel v evidencii vlastníkov v databáze NZBD a správy katastra, sú akceptované údaje vedené správou katastra, t.j. na liste vlastníctva. Vlastník vedený na liste vlastníctva je vyzvaný, aby vykonal všetky úkony spojené s prevodom vlastníctva k bytovému priestoru a zároveň podpísal Zmluvu o výkone správy. V rámci poplatkového moratória je dočasne upravený poplatok nasledovne:
 - Dostavenie sa v deň predvolania na realizáciu prevodu poplatok 10,-€
 - Dostavenie sa do 7 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 20,-€
 - Dostavenie sa do 14 dní od predvolania na realizáciu prevodu poplatok 30,-€

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

Absenciu nahlasovania potrebných zmien pri užívaní bytu vlastníkmi a nájomníkmi bola nahradená so smernicou, ktorá upravuje podmienky prevodu vlastníctva bytového fondu. Smernica upravuje podmienky vydania potvrdenia správcu o nedoplatkoch na zálohových platiach 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 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 obmedzením 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 domoch, kde nie sú zvolení zástupcovia vlastníkov z radov vlastníkov, z dôvodu dodržania komunikácie z vlastníkmi bytových domov, je na základe rozhodnutia vlastníkov ich zástupca nahradený profesionálnym domovníkom. Z toho dôvodu bola vypracovaná Smernica o styku medzi vlastníkmi 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 vlastníkmi bytového domu a správcom, ktorý zabezpečuje výmenu všetkých informácií a písomností potrebných k výkonu správy bytového domu. Zabezpečuje vedenie agendy bytového domu týkajúcej sa rozhodovania vlastníkov bytového domu o spôsobe užívania 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 2016 sa vedenie družstva v oblasti prevádzky zameralo na zvyšovanie výnosov pri znižovaní a optimalizácii vstupných nákladov do výrobných spotreby a vstupných nákladov pri dodávke služieb. Základnými ukazovateľmi hospodárenia boli nákladovosť výnosov a rentabilita. Novozámocké bytové družstvo dosiahlo za rok 2016 hospodársky výsledok – zisk

vo výške 57 599,29 €, pri celkových nákladoch 2 513 365,28 € a celkových výnosoch 2 570 964,57 €. Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú zmeny zavádzané v procesoch vo výkone správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k poklesu o 13 808 tis.€, čo je v dôsledku oddelenia účtovnej evidencie družstva od 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 6 679 členov na 6 641, a prišlo k zníženiu celkových aktív na člena v hodnote 1 605,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 726,- Eur. Z dôvodu vývoja zamestnanosti a vykonania vyúčtovania došlo k poklesu počtu neplatičov medziročne o 272 užívateľov, pričom ich celkový počet k 31.12.2016 bol 1 178. Úroveň výroby za rok 2016 bola o 296 042,- € vyššia ako v roku 2015 a dosiahla úroveň 1 297 406,-€. 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 12 768,32 €. 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 2016 sme zaznamenali nárast výroby o 29,56 % v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Tržby z predaja služieb medziročne narástol o 208 621,- € a aktivácia narástla o 87 421,-€. V týchto položkách sa premietla služba poskytovania servisu a montáže vyhradených technických zariadení bytových domov – správa výtťahov. Výrobná spotreba v roku 2016 dosiahla výšku 531 307,- €, čo je medziročný nárast o 153 920,- €. Pridaná hodnota dosiahla v roku 2016 výšku 766 099,- €, čo je medziročný nárast o 142 122,- €. Optimalizácia počtu zamestnancov prinesie 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 zdvíhačích zariadení a obsadzovanie zamestnaneckých pozícií z dôvodu zastupiteľnosti, ktorú si vyžadujú legislatívne normy. Finančné náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom narástli o 76 736,- €.

Tabuľka č.3: Výkaz ziskov a strát k 31.12.2016

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2015	12/2016	Rozdiel 12/2016 12/2015	Koeficient 12/2016 12/2015
1	Čistý obrat		623977	1093502	469525	1,75
2	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu		2177317	2570729	393412	1,18
5	Tržby z predaja vlastných služieb	602	884881	1093502	208621	1,24
7	Aktivácia	62	116483	203904	87421	1,75
8	Tržby z predaja DNHM, DHM a materiálu	641,642	705434	846213	140779	1,20
9	Ostatné výnosy z hospod. činnosti	644,648	470519	427110	-43409	0,91
10	Náklady na hospodársku činnosť spolu		2135363	2402233	266870	1,12
12	Spotreba materiálu, energie...	501,502	119582	353934	234352	2,96
14	Služby	51	257805	177373	-80432	0,69

15	Osobné náklady		1032043	1166515	134472	1,13
16	Mzdové náklady	521	675391	769341	93950	1,14
17	Odmeny členom orgánov spol. a družstva	523	25 036	27 900	2864	1,11
18	Náklady na sociálne poistenie	524,525	272636	316649	44013	1,16
19	Sociálne náklady	527	58980	52625	-6355	0,89
20	Dane a poplatky	53	5446	8390	2944	1,54
21	Odpisy a opr. položky k DNM a DHM		46185	74700	28515	1,62
22	Odpisy DNM a DHM	551	46185	74700	28515	1,62
24	Zost. cena predaného dlhod. majetku a mater.	541	635598	599253	-36345	0,94
25	Opravné položky k pohľadávkam	547	0		0	0,00
26	Ostatné náklady na hospod. činnosť	546,548	38704	22068	-16636	0,57
27	Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti		41954	168496	126542	4,02
28	Pridaná hodnota		623977	766099	142122	1,23
29	Výnosy z finančnej činnosti spolu		2293	235	-2058	0,10
39	Výnosové úroky		2293	235	-2058	0,10
41	Ostatné výnosové úroky	662A	2293	235	-2058	0,10
45	Náklady na finančnú činnosť spolu		11406	88142	76736	7,73
49	Nákladové úroky	r.50+r.51	752	51538	50786	68,53
51	Ostatné nákladové úroky	562A	752	51 538	50786	68,53
54	Ostatné náklady na finančnú činnosť	568, 569	10654	36604	25950	3,44
55	Výsledok hospodárenia z finan. činnosti		-9113	-87907	-78794	9,65
56	Výsledok hospod. za účt. obd. pred zdan.		32841	80589	47748	2,45
57	Daň z príjmov		29324	22990	-6334	0,78
58	- splatná	591	13401	31139	17738	2,32
59	- odložená	592	15 923	-8 149	-24072	-0,51
61	Výsledok hospod. za účt. obd. po zdanení		3517	57599	54082	16,38

Tabuľka č.4: Produkcia na 1 zamestnanca

	2015	2016
Počet zamestnancov k 31.12.	62	60
Výroba na 1 pracovníka	16 151,03	21 623,43
Pridaná hodnota na 1 pracovníka	10 064,15	12 768,32
Osobné náklady na 1 pracovníka	16 645,85	19 441,92
Hospodársky výsledok po zdanení na 1 pracovníka	56,73	959,98
Pridaná hodnota na € osobných nákladov	0,60	0,66
Výroba na € osobných nákladov	0,97	1,11

Celkové aktíva družstva boli k 31.12. 2016 evidované vo výške 10 660 576,- €, čo je v porovnaní s rokom 2016 pokles o 13 807 606,- €. Tento pokles bol spôsobený hlavne oddelenie účtovnej evidencie bytových domov od účtovnej evidencie družstva.

Vlastné imanie družstva dosahovalo v roku 2016 hodnotu 4 823 721 €. Zaznamenávame pokles stavu bankových úverov o 3 892 583,- €, z dôvodu zmeny spôsobu evidencie účtovníctva bytových domov v správe NZBD. Od 1.1.2016 je účtovníctvo bytových domov evidované podsúvahovo. Táto zmena sa týka aj krátkodobých záväzkov. Celková hodnota výšky čerpaných úverových zdrojov bola k 31.12.2016 vo výške 5 311 876,- €, vrátane zostatkov z úverov poskytnutých v minulých rokoch. Od spoločnosti Prospect s.r.o. bola prijatá pôžička vo výške 220 000,- € na základe uzatvorenej zmluvy o úvere na financovanie výstavby bytového domu E.

V krátkodobých záväzkoch bol zaznamenaný v porovnaní predchádzajúcim rokom pokles o 6 319 192,- €.

Tabuľka č.5: Súvaha aktív a pasív k 31.12.2016

č. riadku	Názov riadku	účet	12/2015	12/2016	Rozdiel 12/2015 12/2016	Koeficient 12/2015 12/2016
1	Spolu majetok		24 468 182	10 660 576	-13 807 606	0,44
2	Neobežný majetok		7 020 889	9 515 909	2 495 020	1,36
3	Dlhodobý nehmotný majetok		3 243	0	-3 243	0,00
5	Softvér	013 - 073	3 243	0	-3 243	0,00
11	Dlhodobý hmotný majetok		7 017 646	9 515 409	2 497 763	1,36
12	Pozemky	031	128 843	466 150	337 307	3,62
13	Stavby	021 - 081	4 813 015	8 685 885	3 872 870	1,80
14	Samostatné hnutelné veci a súbory	022 - 082	36 079	107 089	71 010	2,97
18	Obstarávací dlhodobý hmotný majetok	042	1 923 541	256 285	-1 667 256	0,13
19	Poskytnuté predd. na dlhodobý h.majetok	052	116 168	0	-116 168	0,00
21/22	Dlhodobý finančný majetok		0	500	500	0,00
33	Obežný majetok		17 437 059	1 134 244	-16 302 815	0,07
34	Zásoby súčet		19 170	22 238	3 068	1,16
35	Materiál	112	19 170	22 238	3 068	1,16
41/51	Dlhodobé pohľadávky		6 970 260	623 374	-6 346 886	0,09
42	Pohľadávky z obch. styku		0	0	0	0,00
45	Ost.pohľadávky z obch.styku	31xA,391A	0	0	0	0,00
53	Krátkodobé pohľadávky		6 049 330	456 296	-5 593 034	0,08
54	Pohľadávky z obch. styku		5 856 309	224 152	-5 632 157	0,04
57	Ost. pohľadávky z obch. styku	31xA,391A	5 856 309	224 152	-5 632 157	0,04
63	Daňové pohľadávky a dotácie	341	22 947	203 938	180 991	8,89
65	Iné pohľadávky	335A,378A	170 074	28 206	-141 868	0,17
71	Finančné účty		4 398 299	32 336	-4 365 963	0,01
72	Peniaze	211, 213	10 020	4 889	-5 131	0,49
73	Účty v bankách	221A,22X	4 388 279	27 447	-4 360 832	0,01
74	Časové rozlíšenie		10 234	10 423	189	1,02
76	Náklady budúcich období krátkodobé	381A	10 234	10 423	189	1,02
77	Príjmy budúcich období krátkodobé	385A	0	0	0	0,00
79	Spolu vlastné imanie a záväzky		24 468 182	10 660 576	-13 807 606	0,44

80	Vlastné imanie		5 143 695	4 823 721	-319 974	0,94
81	Základné imanie		205 175	206 819	1 644	1,01
82	Základné imanie	411	205 175	206 819	1 644	1,01
86	Ostatné kapitálové fondy	413	4 277 264	3 909 807	-367 457	0,91
87	Zákonné rezervné fondy		621 805	622 157	352	1,00
88	Zák.reserv.fond a nedeliteľný fond	422	621 805	622 157	352	1,00
90	Ostatné fondy zo zisku		35 934	27 339	-8 595	0,76
91	Štatutárne fondy	423, 42x	23 681	23 681	0	1,00
92	Ostatné fondy	427, 42x	12 253	3 658	-8 595	0,30
97	Výsledok hospodárenia min. obdobi		0	0	0	0,00
100	Výsledok hospodár. za účt. obd.		3 517	57 599	54 082	16,38
101	Závazky		19 288 928	5 813 203	-13 475 725	0,30
102	Dlhodobé záväzky		3 437 863	180 359	-3 257 504	0,05
110	Ostatné dlhodobé záväzky	479A, 47xA	3 405 529	159 587	-3 245 942	0,05
114	Záväzky zo socialneho fondu	472	3 333	2 895	-438	0,87
115	Iné dlhodobé záväzky	474	9 765	6 790	-2 975	0,00
117	Odložený daňový záväzok	481A	19 236	11 087	-8 149	0,58
121	Dlhodobé bankové úvery	461A, 46xA	8 362 229	4 776 099	-3 586 130	0,57
122	Krátkodobé záväzky		6 619 253	300 061	-6 319 192	0,05
123	Záväzky z obchodného styku		6 341 178	117 002	-6 224 176	0,02
126	Ost.záväzky z obch.styku	32xA,47xA	6 341 178	117 002	-6 224 176	0,02
130	Záväzky voči spoločníkom a združeniu	365	0		0	0,00
131	Záväzky voči zamestnancom	331	129 440	37 282	-92 158	0,29
132	Záväzky zo sociálneho poistenia	336A	97 965	85 078	-12 887	0,87
133	Daňové záväzky a dotácie	341,342,343,345	47 128	46 744	-384	0,99
135	Iné záväzky	379A	3 542	13 955	10 413	3,94
136	Krátkodobé rezervy		27 353	20 907	-6 446	0,76
137	Rezervy zákonné krátkodobé	323A	25 453	19 007	-6 446	0,75
138	Ostatné rezervy		1 900	1 900	0	1,00
139	Bežné bankové úvery	221A 231 232 23X 416 A 46 XA	842 230	315 777	-526 453	0,37
140	Krátkodobé finančné výpomoci	249	0	220 000	220 000	0,00
141	Časové rozlíšenie		35 559	23 652	-11 907	0,67
143	Výdavky budúcich období krátkodobé	383A	0	23 268	23 268	0,00
145	Výnosy budúcich období krátkodobé	384A	35 559	384	-35 175	0,01

Tabuľka č.6: Podiel majetku na člena 2015 2016

Počet členov vlastníkov	5878	5876
Počet členov nájomcov	578	544
Spolu členovia družstva	6456	6420
Nečlenovia	223	221
Spolu	6679	6641
Podiel celkových aktív na člena	3663	1605
Podiel hmotného majetku na člena	1051	1433
Podiel obežného majetku na člena	2611	171
z toho pohľadávky na člena	1949	163
Podiel finančných účtov na člena	659	5
Podiel vlastného imania na člena	770	726
Z toho základné imanie a kap.fondy na člen	770	718
Záväzky na člena bez úverov na byt. jednotky	2888	875

Družstvo sa z hľadiska prevádzky v roku 2016 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 2016 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 2016 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 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
Celkové náklady spolu	2176093	2513365	337272
Spotreba materiálu spolu	107708	334825	227117
Spotreba materiálu - kancelárske potreby	8721	10716	1995
Spotreba materiálu -potraviny	0	12556	12556
Spotreba materiálu do 1700 €	9561	15551	5990
Spotreba propagačného materiálu	2684	1585	-1099
Spotreba materiálu-výt'ahy a stupačky	82512	288924	206412
Spotreba PHM	4230	5493	1263
Spotreba energií spolu	11874	19109	7235
Spotreba elektrickej energie	6242	10508	4266
Spotreba plynu	5632	8601	2969
Opravy a udržiavanie spolu	4279	4064	-215
Bežná údržba a opravy	4238	4064	-174
Opravy v bytoch výlučné vlastníctvo NZBD	0	0	0
Náklady na cestovné	1534	607	-927
Reprezentačné náklady a občerstvenie	12891	5808	-7083
Náklady na ostatné služby spolu	239102	166894	-72208
Poštovné	4971	5093	122
Náklady na telefóny	11620	18116	6496
Náklady na internetové služby	558	580	22
Náklady na vodné a stočné	2159	1404	-755
Školenia a semináre	1826	3601	1775
Prenájom tlačiarň	8592	6948	-1644
Služby na výpočtovej technike	11658	17078	5420
Právne služby a audit	8719	8888	169
Služby dražobnej spoločnosti	101610	2662	-98948
Služby spojené s výmenou ležatých a zvislých vedení	32064	56308	24244

Stavebný dozor	500	1168	668
Ostatné služby	48409	42370	-6039
Notárske poplatky	6416	2678	-3738
Mzdové náklady spolu	700427	797241	96814
Zákonné sociálne náklady spolu	300961	336440	35479
Doplnkové dôchodkové sporenie	30655	32834	2179
Ostatné nepriame dane a poplatky spolu	5446	8391	2945
Daň z motorových vozidiel	1013	1128	115
Daň z nehnuteľností	2117	3808	1691
Zostatková cena predaných bytov	419956	599253	179297
Poskytnuté dary	1023	0	-1023
Pokuty a penále	4	2202	2198
Ostatné prevádzkové náklady spolu	37768	19865	-17903
Manká a škody	0	0	0
Odpisy DNHM a DHM	46185	74700	28515
Úroky	752	51538	50786
Ostatné finančné náklady	10654	36604	25950
Poistenie majetku	4586	5058	472
Bankové poplatky	897	29224	28327
Postterminál provízie	5171	2322	-2849
Dan z príjmov z bežnej činnosti spolu	29324	22990	-6334
Splatná daň z príjmu z bežnej činnosti	12998	31097	18099
Zrážková daň	403	42	-361
Splatná daň odložená	15923	-8149	-24072
Zostatková cena voľného bytu	215550	0	-215550

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

Názov položky	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
Celkové výnosy spolu	2179610	2570964	391354
Tržby s predaja služieb spolu	884881	1093502	208621
Príspevok na správu - vlastníci	384114	384568	454
Príspevok na správu - nájomníci	40388	36475	-3913
Tržby s prenájmu majetku NZBD	0	0	0
Tržby manipulačný poplatok, zápisné	2955	4160	1205
Tržby za pokladňu	3484	1695	-1789
Poplatok za zmenu počtu osôb	430	200	-230
Poplatok za udelenie súhlasu pri rekonštrukcii	378	363	-15
Tržby za revízie plynových zariadení externe	0	0	0
Tržby za reklamu	6000	0	-6000
Poplatky z transformácie	20533	19446	-1087
Poplatok za urovanie pri výpovedi z nájmu	456	620	164
Poplatky za výberové konania	6074	3444	-2630
Poplatky za ostatné potvrdenia	2441	7365	4924
Tržby za inžiniersku činnosť	89259	104195	14936
Tržby za výmenu ležatých a zvislých rozvodov	188368	128365	-60003
Ostatné tržby z predaja služieb	0	257868	257868
Tržby za revízie technických a zdvíhacích zariadení	26971	34097	7126
xTržby za služby údržbárske stredisko	113030	110641	-2389
Aktivácia vnútropodnikových služieb spolu	116483	203904	87421

Aktivácia ostatné	90312	91344	1032
Tržby za revízie vo vlastnej réžii	23887	21192	-2695
Aktivácia služieb dopravy	2284	2390	106
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	0	88978	88978
Tržby z predaja materiálu	3394	39088	35694
Tržby z predaja bytov do vlastníctva - pozemky	702040	807125	105085
Zmluvné pokuty a penále spolu	421543	47292	-374251
Poplatky z omeškania - vlastníci	63390	0	-63390
Poplatky z omeškania - nájomcovia	281424	24844	-256580
Zmluvné pokuty - vlastníci	76729	22448	-54281
Odpísané pohľadávky	1679	0	-1679
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	42154	49999	7845
Výnosy z prenájmu bytov výlučné vlastníctvo NZBD	5143	1324	-3819
Výnosy z ocenenia pozemku	0	328495	328495
Ostatné prevádzkové výnosy spolu	47297	379818	332521
Výnosové úroky	2293	235	-2058

Tabuľka č.9: Poplatky za poskytované služby:

Po r.č.	Názov položky poplatkov	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
1.	Za uzatvorenie zmluvy o podnájme uvoľneného bytu	100	20	-80
2.	Za prevod práv a povinností spojených s členstvom v družstve	2200	3000	800
3.	Pri vzájomnej výmene bytov:	400	600	200
4.	Za udelenie súhlasu predsedu NZBD na podnájmu	53	180	127
5.	Za usporiadanie členského a nájomného vzťahu	202	330	128
6.	Za prevod bytu do osobného vlastníctva	4420	4160	-260
7.	Registrácia zmeny vlastníka bytu	13973	14836	863
8.	Poplatok za dodatok k uzatvorenej zmluve	2140	3122	982
9.	Za udelenie súhlasu na prenájom a úpravu	0	0	0
10.	Za udelenie súhlasu na stavebné úpravy bytu	378	363	-15
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	64	48	-16

14.	Vyhotovenie potvrdenia o veku budovy	48	60	12
15.	Vyhotovenie fotokópie nájomnej zmluvy, zmluvy o výkone	0	0	0
16.	Vydanie potvrdenia o členstve v družstve, resp.pre nečlena	76	72	-4
17.	Vydanie rôznych potvrdení na základe žiadostí	1182	1172	-10
18.	Vydanie potvrdenia o výške zostatkovej hodnoty	164	152	-12
19.	Poplatok pri zaplatení úhrad spojených s užívaním bytu	3484	1696	-1788
20.	Poplatok za inžiniersku činnosť -montáž vodomero	649	465	-184
21.	Poplatok za doprovod policajtov (za 1 hod.jedného policajta)	0	0	0
22.	Poplatok za ponukové konanie, ktoré hradí uchádzač	6074	3444	- 2630
23.	Poplatok za vyhotovenie fotokópie rôzneho druhu	6000	1505	- 4495
24.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy	380	200	-180
25.	Jednorazový poplatok za zmenu poštovej adresy doporučené	0	0	0
26.	Poplatok za uzatvorenie Dohody o urovnaní	457	620	163
27.	Poplatok za inžiniersku činnosť vo výške 2,5 %	89259	104195	1493 6
28.	Poplatok za uzatvorenie zmlúv a dodatkov k nim	47	1718	1671
29.	Ostatné poplatky	861	530	-331
30.	Poplatok za každé zaslanie písomného dokladu o nedoplatkoch	0	0	0
31.	Zmena zálohového predpisu na základe individuálnej požiadavky	50	200	150
32.	Súčinnosť správcu pri protipožiarnej kontrole za bytový dom	0	0	0
	Celkom poplatky:	132661	142688	1002 7

Tabuľka č.10: Čerpania mzdových nákladov:

Názov položky	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
Mzdové náklady spolu	700427	797241	96814
Mzdové náklady	675391	769341	93950
Odmeny členom orgánov družstva	25036	27900	2864

Zákonné sociálne náklady	58980	52625	-6355
Zákonné sociálne zabezpečenie	241981	283815	41834
Doplnkové dôchodkové zabezpečenie	30655	32834	2179
Zákonná tvorba sociálneho fondu	5312	6044	732
Tvorba sociálne fondu nad zákonnú povinnosť	2656	3022	366
Odchodné	2984	3094	110
Odstupné	15981	8605	-7376
Závodné stravovanie	26794	26569	-225
Garančný fond	1687	1940	253
Náhrada príjmu pri dočerpaní PN	2158	1021	-1137
Ostatné zákonné sociálne náklady	1408	1215	-193
Ostatné zákonné soc. Nákl.-preventívne prehl.		1115	1115

Tabuľka č.11: Hospodárenia podľa jednotlivých stredísk:

Názov položky	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel 2016-2015
Stredisko Správa			
Celkové náklady spolu	1671441	1604068	-67373
Spotreba materiálu a energie	31247	50394	19147
Náklady na dodané služby a ostatné	1175109	1096974	-78135
Mzdové náklady	440049	428800	-11249
Odmeny členom predstavenstva a kontrolnej komisie	25036	27900	2864
Celkové výnosy spolu	1721374	1837616	116242
Tržby za dodávku služieb a ostatné	1721366	1777757	56391
Aktivácia vnútropodnikových služieb	8	4833	4825
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	0	55026	55026
Celkom Hospodársky výsledok na stredisku ZISK	49933	233548	183615
z toho stredisko výkon Správy zisk	49933	346322	296389
a stredisko DSS strata	0	-112774	-112774
Stredisko Údržbárske			
Celkové náklady spolu	504652	909298	404646
Spotreba materiálu a energie	88335	303540	215205
Náklady na dodané služby	180975	265217	84242
Mzdové náklady	235342	340541	105199
Celkové výnosy spolu	458236	733349	275113
Tržby za dodávku služieb - údržba	314790	297339	-17451
Ostatné tržby z predaja služieb	0	257868	257868
Tržby za revízie plynových a elektrických zariadení	23887	21192	-2695
Tržby za revízie výťahov	26971	34097	7126
Aktivácia vnútropodnikových služieb	92588	88901	-3687

Aktivácia dlhodobého hmotného majetku	0	33952	33952
Celkom Hospodársky výsledok na stredisku STRATA	-46416	-175949	-129533
z toho : stredisko Údržba strata	-46416	-103728	-57312
stredisko Výťahári strata	0	-51920	-51920
stredisko Investičný útvar strata	0	-20301	-20301

Analýza stavu v roku 2016:

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 réžii 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 réžii, ale ich dodávka nemôže byť na úkor nižšej kvality. Dôležité pri čerpaní nákladov je ich posudzovanie z hľadiska kvality, čím sa znižuje možnosť budúcich reklamácií v záručnej dobe. Nastavenie a prísne sledovanie podielovej mzdy a spolupráca so zástupcami vlastníkov bytového domu pri preberaní dodávaných výkonov prinesie prirodzenú rovnováhu medzi kvalitou a cenou dodávaných služieb.

G. Finančná analýza – ekonomické finančné ukazovatele

Tabuľka: Výkaz ziskov a strát, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec14	Dec15	Dec16
001 - *	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	678309	623977	1093502
002 - **	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	1 522 405	2 177 317	2 570 729
003 - I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)			
004 - II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)			
005 - III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	678 309	884 881	1 093 502
006 - IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)			
007 - V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	131 421	116 483	203 904

008 - VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	481 111	705 434	846 213
009 - VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	231 564	470 519	427 110
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)	1 502 430	2 135 363	2 402 233
011 - A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)			
012 - B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	45 407	119 582	353 934
013 - C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)			
014 - D.	Služby (účtová skupina 51)	141 007	257 805	177 373
015 - E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	886 304	1 032 043	1 166 515
016 - E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	592 423	675 391	769 341
017 - E.2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	11 896	25 036	27 900
018 - E.3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	244 348	272 636	316 649
019 - E.4.	Sociálne náklady (527, 528)	37 637	58 980	52 625
020 - F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	6 808	5 446	8 390
021 - G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	48 704	46 185	74 700
022 - G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	48 704	46 185	74 700
023 - G.2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)			
024 - H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	319 343	635 598	599 253
025 - I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	4 087		
026 - J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	50 770	38 704	22 068
027 - ***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	19 975	41 954	168 496
028 - *	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	623316	623977	766099
029 - **	Výnosy z finančnej činnosti spolu (r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44)	3 707	2 293	235
030 - VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)			
031 - IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)			
032 - IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)			
033 - IX.2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)			
034 - IX.3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)			

035 - X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku sůčet (r. 36 až r. 38)			
036 - X.1.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)			
037 - X.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)			
038 - X.3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančního majetku (666A)			
039 - XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	3 707	2 293	235
040 - XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)			
041 - XI.2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	3 707	2 293	235
042 - XII.	Kurzové zisky (663)			
043 - XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)			
044 - XIV.	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)	11 087	11 406	88 142
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	51 538
050 - N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)			
051 - N.2.	Ostatné nákladové úroky (562A)		752	51 538
052 - O.	Kurzové straty (563)			
053 - P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)			
054 - Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	11 087	10 654	36 604
055 - ***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	-7 380	-9 113	-87 907
056 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	12 595	32 841	80 589
057 - R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	5 270	29 324	22 990
058 - R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	6 394	13 401	31 139
059 - R.2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	-1 124	15 923	-8 149
060 - S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)			
061 - ****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	7 325	3 517	57 599

Tabuľka: Súvaha aktíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec14	Dec15	Dec16
001	SPOLU MAJETOK (r. 02 + r. 33 + r. 74)	23 318 817	24 468 182	10 660 576
002 - A.	Neobežný majetok (r. 03 + r. 11 + r. 21)	5 876 531	7 020 889	9 515 909
003 - A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	16 658	3 243	
004 - A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/			
005 - A.I.2.	Softvér (013) - /073, 091A/	16 658	3 243	
006 - A.I.3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/			
007 - A.I.4.	Goodwill (015) - /075, 091A/			
008 - A.I.5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/			
009 - A.I.6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/			
010 - A.I.7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/			
011 - A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	5 859 873	7 017 646	9 515 409
012 - A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	128 842	128 843	466 150
013 - A.II.2.	Stavby (021) - /081, 092A/	5 473 655	4 813 015	8 685 885
014 - A.II.3.	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí (022) - /082, 092A/	24 559	36 079	107 089
015 - A.II.4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/			
016 - A.II.5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/			
017 - A.II.6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/			
018 - A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	232 817	1 923 541	256 285
019 - A.II.8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/		116 168	
020 - A.II.9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098			
021 - A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)			500
022 - A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/			500
023 - A.III.2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/			
024 - A.III.3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/			

025 - A.III.4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/			
026 - A.III.5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/			
027 - A.III.6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/			
028 - A.III.7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/			
029 - A.III.8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/			
030 - A.III.9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)			
031 - A.III.10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/			
032 - A.III.11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/			
033 - B.	Obežný majetok (r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71)	17 435 014	17 437 059	1 134 244
034 - B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	28 051	19 170	22 238
035 - B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	28 051	19 170	22 238
036 - B.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/			
037 - B.I.3.	Výrobky (123) - /194/			
038 - B.I.4.	Zvieratá (124) - /195/			
039 - B.I.5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/			
040 - B.I.6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/			
041 - B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	10 967	6 970 260	623 374
042 - B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)-	10 967		
043 - B.II.1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
044 - B.II.1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/			
045 - B.II.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	10 967		
046 - B.II.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
047 - B.II.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
048 - B.II.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			

049 - B.II.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/			
050 - B.II.6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
051 - B.II.7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/		6970260	623374
052 - B.II.8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)			
053 - B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	12 549 964	6 049 330	456 296
054 - B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	5 660 727	5 856 309	224 152
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 - B.III.1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	5 660 727	5 856 309	224 152
058 - B.III.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
059 - B.III.3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
060 - B.III.4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/			
061 - B.III.5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/			
062 - B.III.6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/			
063 - B.III.7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	18 991	22 947	203 938
064 - B.III.8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)			
065 - B.III.9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	6 870 246	170 074	28 206
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 - B.IV.3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)			
070 - B.IV.4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/			
071 - B.V.	Finančné účty (r. 72 + r. 73)	4 846 032	4 398 299	32 336

072 - B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	9 880	10 020	4 889
073 - B.V.2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	4 836 152	4 388 279	27 447
074 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	7 272	10 234	10 423
075 - C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)			
076 - C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	7 272	10 234	10 423
077 - C.3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)			
078 - C.4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)			
888	Kontrolný riadok	98 939 690	110 689 063	43 479 407

Tabuľka: Pasíva, NZBD

č.r. - označ.	Text položky (EUR)	Dec14	Dec15	Dec16
079	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY (r. 80 + r. 101 + r. 141)	23 318 817	24 468 182	10 660 576
080 - A.	Vlastné imanie (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100)	5 508 031	5 143 695	4 823 721
081 - A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	210 400	205 175	206 819
082 - A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	210 400	205 175	206 819
083 - A.I.2.	Zmena základného imania (+/- 419)			
084 - A.I.3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)			
085 - A.II.	Emisné ážio (412)			
086 - A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	4 626 076	4 277 264	3 909 807
087 - A.IV.	Zákonné rezervné fondy (r. 88 + r. 89)	621 073	621 805	622 157
088 - A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	621 073	621 805	622 157
089 - A.IV.2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)			
090 - A.V.	Ostatné fondy zo zisku (r. 91 + r. 92)	43 157	35 934	27 339
091 - A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	23 089	23 681	23 681
092 - A.V.2.	Ostatné fondy (427, 42X)	20 068	12 253	3 658
093 - A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)			
094 - A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)			
095 - A.VI.2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)			
096 - A.VI.3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)			

097 - A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov (r. 98 + r. 99)			
098 - A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)			
099 - A.VII.2.	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)	7 325	3 517	57 599
101 - B.	Závazky (r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140)	17 774 275	19 288 928	5 813 203
102 - B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	3 247 095	3 437 863	180 359
103 - B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)			
104 - B.I.1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			
105 - B.I.1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)			
106 - B.I.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)			
107 - B.I.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
108 - B.I.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			
109 - B.I.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)			
110 - B.I.5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	3 242 274	3 405 529	159 587
111 - B.I.6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)			
112 - B.I.7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)			
113 - B.I.8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)			
114 - B.I.9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	1 508	3 333	2 895
115 - B.I.10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)		9 765	6 790
116 - B.I.11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)			
117 - B.I.12.	Odložený daňový záväzok (481A)	3 313	19 236	11 087
118 - B.II.	Dlhodobé rezervy (r. 119 + r. 120)			
119 - B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)			
120 - B.II.2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)			
121 -	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	7 492 150	8 362 229	4 776 099

B.III.				
122 - B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	7 000 609	6 619 253	300 061
123 - B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	6 789 325	6 341 178	117 002
124 - B.IV.1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
125 - B.IV.1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)			
126 - B.IV.1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	6 789 325	6 341 178	117 002
127 - B.IV.2.	Čistá hodnota zákazky (316A)			
128 - B.IV.3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)			
129 - B.IV.4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)			
130 - B.IV.5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	66		
131 - B.IV.6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	101 395	129 440	37 282
132 - B.IV.7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	70 515	97 965	85 078
133 - B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	32 684	47 128	46 744
134 - B.IV.9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)			
135 - B.IV.10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	6 624	3 542	13 955
136 - B.V.	Krátkodobé rezervy (r. 137 + r. 138)	34 421	27 353	20 907
137 - B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	34 421	25 453	19 007
138 - B.V.2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)		1 900	1 900
139 - B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)		842 230	315 777
140 - B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /- /255A)			220 000
141 - C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	36 511	35 559	23 652
142 - C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)			
143 - C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)			23268
144 - C.3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)			
145 - C.4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	36 511	35 559	384
999	Kontrolný riadok	87 902 531	90 693 107	33 456 372

Tabuľka finančných ukazovateľov

č.r.	Text položky	Dec14	Dec15	Dec16
001	Likvidita 1.stupňa (Cashratio)	0,69	0,59	0,04
002	Likvidita 2.stupňa (Quickratio)	2,47	1,39	0,58
003	Likvidita 3.stupňa (Currentratio)	2,48	1,40	0,61
004	Čistý pracovný kapitál	10 405 166,00	9 950 251,00	285 177,00
006	Obrat neobežného majetku	0,20	0,23	0,20
007	Obrat obežného majetku	0,07	0,09	1,69
009	Viazanosť neobežného majetku	5,07	4,41	4,91
010	Viazanosť obežného majetku	15,04	10,97	0,59
011	Podiel obežného a neobežného majetku	2,97	2,49	0,12
014	Opotrebovanosť dlhodobého majetku	1,00	1,00	1,00
015	Opotrebovanosť dlhodobého hmotného majetku	1,00	1,00	1,00
020	Obrat pohľadávok	0,09	0,12	1,78
021	Priemerná doba inkasa pohľadávok	3 956,63	2 990,53	205,12
022	Obrátka zásob	41,33	82,96	87,23
023	Doba obrátky celkových zásob	8,83	4,40	4,18
024	Doba obrátky výrobných zásob	8,83	4,40	4,18
027	Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,00	0,01
028	Rentabilita vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,01
029	Rentabilita tržieb	0,01	0,00	0,03
030	Rentabilita nákladov	0,00	0,00	0,02
031	Solventnosť	0,11	-0,08	-9,74
033	Výnosnosť vlastného kapitálu	0,11	-0,09	-0,91
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu	3,23	3,75	1,21
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	0,31	0,27	0,83
041	Úrokové krytie		44,67	2,56
042	Úrokové zaťaženie zisku		0,21	0,89
043	Krátkodobá intenzita zadĺženia	0,39	0,39	0,14
044	Výkonnosť celkového kapitálu	0,00	0,00	0,01
045	Výkonnosť vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,01
046	Výkonnosť cudzieho kapitálu	0,00	0,00	0,01
047	Nákladová náročnosť tržieb	1,31	1,37	1,30
048	Čistá zadĺženosť	12 928 243,00	14 890 629,00	5 780 867,00
049	Vplyv úrokov na výsledok hospodárenia	0,71	0,95	1,64

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	Dec14	Dec15	Dec16
027	Rentabilita celkového kapitálu	0,00	0,00	0,01
028	Rentabilita vlastného kapitálu	0,00	0,00	0,01
029	Rentabilita tržieb	0,01	0,00	0,03
030	Rentabilita nákladov	0,00	0,00	0,02
999	Kontrolný riadok	0,01	0,00	0,07

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 003+004+005+008+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	Dec14	Dec15	Dec16
001	Likvidita 1.stupňa (Cashratio)	0,20	0,60	1,00	0,69	0,59	0,04
002	Likvidita 2.stupňa (Quickratio)	1,00	1,50	2,00	2,47	1,39	0,58
003	Likvidita 3.stupňa (Currentratio)	1,50	2,00		2,48	1,40	0,61
999	Kontrolný riadok				5,64	3,38	1,22

Legenda:

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 90 percent.

Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 30, ale menej ako na 90 percent.

Hodnota sa pohybuje v okolí Min alebo v okolí Max.

Hodnota je menšia ako Min alebo väčšia ako Max.

Vzťah medzi hodnotami Min, Opt, Max je nejasný.

Ukazovatele likvidity sú pod odporúčanou hodnotou, oproti minulému roku poklesli. Tento jav bol sprevádzaný zmenou spôsobu účtovania bytových domov, ktorý bol v spoločnosti prijatý od 1.januára 2016. Účtovníctvo bytových domov sa eviduje podsúvahovo.

001 - Likvidita 1.stupňa (Cashratio)

$$\text{OKAMŽITÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 066+071), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) 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 - Likvidita 2.stupňa (Quickratio)

$$\text{BEŽNÁ LIKVIDITA} = \frac{\text{KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY} + \text{FINANČNÝ MAJETOK}}{\text{KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY}}$$

KRÁTKODOBÉ POHLADÁVKY sú položky čerpané zo Súvahy (riadok 033-034-041+076+078) a predstavuje súčet všetkých pohľadávok podniku.

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 066+071), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

FINANČNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145), predstavuje súčet položiek: Peniaze, Účty v bankách, Krátkodobý finančný majetok.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) 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 - Likvidita 3.stupňa (Currentratio/workingcapitalratio)

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

OBEŽNÝ MAJETOK je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 033-041+076+078). Súčasťou obežného majetku sú zásoby, dlhodobé pohľadávky, krátkodobé pohľadávky a finančné účty.

KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY je položka čerpaná zo Súvahy (riadok 122+139+140+143+145) a predstavuje súčet všetkých krátkodobých záväzkov podniku, napr. záväzky z obchodného styku voči spoločníkom, voči zamestnancom, štátu.

Optimálna hodnota ukazovateľa je 2,0. Z tejto hodnoty možno interpretovať, že krátkodobé záväzky nemajú presiahnuť 50% 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	Dec14	Dec15	Dec16
034	Ukazovateľ finančnej samostatnosti	0,50			0,24	0,21	0,45
035	Ukazovateľ finančnej stability				0,38	0,35	0,47
036	Podiel cudzieho a vlastného kapitálu			0,70	3,23	3,75	1,21
037	Podiel vlastného a cudzieho kapitálu	1,50			0,31	0,27	0,83
038	Celková zadĺženosť			0,50	0,76	0,79	0,55
039	Koeficient zadĺženosti				1,31	1,27	1,83
040	Ukazovateľ úverovej zadĺženosti				0,32	0,38	0,50
041	Úrokové krytie	3,00	5,00			44,67	2,56
042	Úrokové zaťaženie zisku					0,21	0,89
043	Krátkodobá intenzita zadĺženia		0,20		0,39	0,39	0,14
999	Kontrolný riadok				6,94	52,28	5,64

Legenda:

- Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 90 percent.
- Hodnota je v medziach Min-Max a k Opt sa blíži na viac ako 30, ale menej ako na 90 percent.
- Hodnota sa pohybuje v okolí Min alebo v okolí Max.
- Hodnota je menšia ako Min alebo väčšia ako Max.
- Vzťah medzi hodnotami Min, Opt, Max je nejasný.

034 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ SAMOSTATNOSTI

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

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

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

035 - UKAZOVATEĽ FINANČNEJ STABILITY

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

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

036 - PODIEL CUDZIEHO A VLASTNÉHO KAPITÁLU

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

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

037 - PODIEL VLASTNÉHO A CUDZIEHO KAPITÁLU

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

038 - CELKOVÁ ZADĽŽENOSŤ

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

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

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

039 - KOEFICIENT ZADĽŽENOSTI

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

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

Predstavuje 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 ZADĽŽENOSTI

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

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

041 - ÚROKOVÉ KRYTIE

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

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. Životné prostredie.

Spoločnosť svojimi aktivitami prispieva k ochrane životného prostredia. Spoločnosť nevlastní technológie produkujúce škodliviny, naopak samotná činnosť spoločnosti je zameraná na zneškodňovanie odpadov a nebezpečných látok. Spoločnosť využíva pri svojej činnosti ekologicky najpriateľnejšiu techniku, aká je z jej ekonomického pohľadu možná.

I. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani počas roka 2017.

J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2016 nevyvíjala žiadnu činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

K. Vlastné akcie a obchodné podiely

NZBD, družstvo na základe schváleného plánu rozvoja spoločnosti zhromaždením delegátov ukončilo investičný zámer – prevádzka Zariadenia pre seniorov. Z dôvodu prispôsobenia prevádzkovania Zariadenia pre seniorov v zmysle zákona 448/2008 Z.z. o sociálnych službách o súčasnej platnej legislatíve a možnosti

čerpania príspevku zo štátneho rozpočtu SR, družstvo zriadilo zakladacou listinou, na základe rozhodnutia mimoriadneho zhromaždenia delegátov konaného 12.8.2016, neziskovú organizáciu NZBD Astra n.o. so sídlom Nábrežná 22, Nové Zámky. Jediným zakladateľom neziskovej organizácie t.j. 100%-tným zakladateľom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Nezisková organizácia NZBD Astra n.o. so sídlom Nábrežná 22, Nové Zámky, bola zriadená notárskou zápisnicou NE155/2016 podľa zákona č. 213/1997 Z.z. a zákona č. 35/2001 Z.z. dňa 16.8.2016, ktorá bola spísaná notárom JUDr. Martou Botkovou. Spoločnosť NZBD vložila do neziskovej organizácie základné imanie vo výške 500 €. Nezisková organizácia Astra n.o. bola zapísaná do Registra Okresného úradu Nitra pod č.VVS/NO/16/2016. Znenie zakladacej listiny na základe vyššie uvedeného rozhodnutia zhromaždenia delegátov je nasledovné:



NZBD ASTRA n.o.

Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

IČO: 50480430 DIČ: 2021032343

Nezisková organizácia je zapísaná do registra Okresného úradu Nitra pod č. VVS/NO-16/2016

ZAKLADACIA LISTINA

o zriadení zariadenia pre seniorov NZBD ASTRA n. o.

Podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 213/1997 Z. z. a zákona číslo 35/2001/ Z. z. v znení neskorších predpisov

Nezisková organizácia NZBD ASTRA n. o., so sídlom Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky, IČO:50480430 DIČ: 2021032343 zapísaná do registra Okresného úradu Nitra pod č. VVS/NO-16/2016 v zastúpení riaditeľom, a teda štatutárnym orgánom neziskovej organizácie NZBD ASTRA n. o. Ing. Petronelou Klobočníkovou, nar. 21. 9. 1972 bytom Bernolákovo námestie č. 22, 940 01 nové Zámky zakladá prevádzku Zariadenia pre seniorov NZBD ASTRA n. o. so sídlom Nábřežná č. 22, 940 01 Nové Zámky

Forma poskytovania starostlivosti: pobytová forma, celoročná sociálna služba na neurčitý čas

Počet klientov: 84 miest v zariadení pre seniorov + 1 izolačka

V zariadení pre seniorov sa poskytuje sociálna služba fyzickým osobám ktoré:

- a) dovŕšili dôchodkový vek a sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a ich stupeň odkázanosti je najmenej IV podľa prílohy č. 3 zákona o sociálnych službách, alebo
- b) fyzickým osobám, ktoré dovŕšili dôchodkový vek a poskytovanie sociálnych služieb v tomto zariadení potrebuje z iných vážnych dôvodov.

V zariadení pre seniorov NZBD ASTRA n. o. sa poskytujú, zabezpečujú alebo vytvárajú podmienky na tieto činnosti:

- a) odborné činnosti
 - základné sociálne poradenstvo
 - pomoc pri odkázanosti fyzickej osoby na pomoc inej fyzickej osoby podľa prílohy č. 3 a v rozsahu prílohy č. 4 zákona o sociálnych službách
 - sociálnu rehabilitáciu
 - ošetrovateľskú starostlivosť
 - pracovnú terapiu
- b) obslužné činnosti

- ubytovanie
- stravovanie
- upratovanie
- pranie, žehlenie a údržba bielizne a šatstva
- c) ďalšie činnosti
 - utváranie podmienok na prípravu a výdaj stravy
 - utváranie podmienok na úschovu cenných vecí
 - utváranie podmienok na záujmovú činnosť a zabezpečovanie záujmovej činnosti
 - utváranie podmienok na rôzne druhy terapie
 - poskytovanie donášky stravy
- d) iné činnosti, ktoré zákon o sociálnych službách neupravuje, ale zvyšujú kvalitu sociálnej služby podľa § 15 ods. 3 zákona o sociálnych službách.

NZBD ASTRA n.o.
Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky
IČO: 50480430 DIČ: 2120336075

- 1 -



.....
Riaditeľ NZBD ASTRA n. o.

V Nových Zámkoch, dňa 02.09. 2016

Po 31. decembri 2016 do dňa zostavenia účtovnej závierky spoločnosti nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2016.

L. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016

Novozámocké bytové družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2016 za rok 2016, ktorá bola overená nezávislým audítorm Ing. Julianou Farkasovou, licencia SKAu č.474, dosiahlo pri celkových nákladoch 2 513 365,28 € a celkových výnosoch 2 570 964,57 € hospodársky výsledok po zdanení zisk v celkovej výške 57 599,29 €.

V zmysle platných stanov návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2016 v celkovej výške zisk 57 599,29 € v celkovej výške po zdanení je nasledovný:

- 10 % vo výške 5 759,93 € odvod do nedeliteľného fondu
- 10 % vo výške 5 759,93 € odvod do sociálneho fondu
- 80 % vo výške 46 079,43 € odvod na fond rozvoja

v Nových Zámkoch dňa 26.5.2017

Eva Ottingerová v.r.

Predseda predstavenstva

Mgr. Róbert Kiss v.r.

člen predstavenstva

M. Stanovisko a výrok audítora

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný audítor SKAU číslo licencie 474

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Predstavenstvu a predsedovi predstavenstva Novozámocké bytové družstvo, družstvo

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** ("družstvo"), Nábrežná 22, Nové Zámky 940 01, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné

nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Nové Zámky, 09.05.2017
Ing. Juliana Farkasová, Licencia SKAu, č. 474
Námestie hrdinov 7, 940 01 Nové Zámky



N. Odpočet realizácie Návrhu opatrení na zlepšenie hospodárenia schválených vo výročnej správe za rok 2016

Realizácia bytovej družstevnej výstavby

Na základe uznesenia predstavenstva, družstvo ukončilo výstavbu bytového domu „E“. Zahájená realizácia výstavby bytového domu „E“ s počtom bytov 18, v rozpočte ako bolo schválené predstavenstvom družstva a to 1.466 299,75 € s DPH, ktorý bol krytý z úverovej linky vo výške : 1 099 724,81,- € na samotnú realizáciu stavby a prefinancovanie DPH vo výške 219 944,96,- €. Samotný investičný úver nezaťažil finančné toky družstva. Ide vlastne o obnovu družstevnej výstavby, ktorá je prispôbená súčasnému trendu financovania a výstavby bytových domov. Ide o formu nájmu s kúpou najatej veci s tým, že pred začatím užívania bytu je potrebné zložiť 10% akontácie z hodnoty bytu, pričom zvyšná hodnota obstarávacej ceny bytu je splácaná po dobu 25 rokov a mesačné splátky korešponujú s výškou splátok investičného úveru. Komplexná kolaudácia bytového domu bola realizovaná v auguste 2016. Zároveň bola splnená podmienka obsadenosti bytov na 100%. Výstavba bytového domu „E“ bola v roku 2016 úspešne ukončená, a jednotlivé bytové jednotky v bytovom dome boli odovzdané do užívania nájomcom. Pri výkone správy novopostaveného bytového domu sa nevyskytli žiadne závažné problémy, ktoré by narušili užívanie bytových jednotiek nájomcami.

Realizácia výstavby zariadenia pre seniorov

V oblasti DSS družstvo ukončilo investičný zámer kolaudáciou stavby v mesiaci júl 2016, ku ktorej bolo vydané kolaudačné rozhodnutie príslušného stavebného úradu pod č.38033-5/2016/195/JF ktorého právoplatnosť bola zapísaná dňa 19.8.2016 Po ukončení kolaudácie bola stavba ocenená a zapísaná do Správy katastra Nových Zámok na list vlastníctva č.13613, ktorého výlučným vlastníkom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Na stavbu na základe podpísaných zmlúv o financovaní výstavby bolo zriadené záložné právo zo strany financujúcej banky OTP banka Slovensko a.s.

V druhom polroku 2016 prebiehala prípravná fáza na uvedenie prevádzky na otvorenie, ktoré sa konalo dňa 7.1.2017. NZBD ako zakladateľ neziskovej organizácie zabezpečuje všetky právne a legislatívne úkony potrebné k povoleniu prevádzkovania Zariadenia pre seniorov vrátane interných smerníc a štatútov potrebných k prevádzkovaniu samotného zariadenia. Prevádzkovateľom zariadenia na základe uzavretej nájmovej zmluvy je NZBD Astra n.o., ktorej 100%tným zakladateľom je Novozámocké bytové družstvo, družstvo. Výška nájmu je stanovená na základe výšky splátok investičného úveru a stanovenej miery zisku z ročných odpisov nehnuteľností, ktoré sú predmetom prenájmu.

1. Orgány neziskovej organizácie:

- a) Správna rada
 - b) Dozorná rada
 - c) Riaditeľ
2. Správna rada neziskovej organizácie sa skladá zo 7 (slovom siedmich) členov a dozorná rada sa skladá z 5 (slovom piatich) členov. Prvých členov správnej a dozornej rady menuje zakladateľ. Prvého riaditeľa menuje zakladateľ, odvoláva ho správna rada a menuje ďalšieho riaditeľa.
 3. Správna rada môže vykonávať akékoľvek zmeny po predchádzajúcom písomnom súhlase zakladateľa.

Správna rada neziskovej organizácie

Členmi správnej rady sú:

1. Eva Ottingerová, r.č. 526205/278, Podzámska 4935/3, Nové Zámky
2. Ing. Ľubica Juríková, r.č. 646106/6403, SNP 3994/52, Nové Zámky
3. Mária Šurániová, r.č. 525122/207, J. Kráľa 4450/42, Nové Zámky
4. Ing. Gejza Hegedus, r.č. 531225/153, S.H.Vajanského 3616/23, Nové Zámky
5. Mgr. Róbert Kiss, r.č. 840823/6925, S.H.Vajanského 1962/52, Nové Zámky
6. Milan Ballay, r.č. 500911/249, Nábřežná 4649/33, Nové Zámky
7. Peter Klobučník, r.č. 750206/6924, Andovská 8576/17C, Nové Zámky

Dozorná rada neziskovej organizácie

Členmi dozornej rady sú:

1. Ing. Roman Hausleitner, r.č. 651102/7006, Tatranská 311/32, Nové Zámky
2. Viera Palacková, r.č. 575810/6431, G.Bethlena 4921/7, Nové Zámky
3. Ing. Jozef Gróf, r.č. 510320/220, Šafárikova 4939/12, Nové Zámky
4. Zoltán Takács, r.č. 540912/4325, S.H.Vajanského 3621/27, Nové Zámky
5. Ing. Ivan Hlinka, r.č. 781024/6928, Gogoľova 4502/3, Nové Zámky

Riaditeľ neziskovej organizácie

Riaditeľom a teda aj štatutárnym orgánom neziskovej organizácie NZBD Astra n.o. je: Ing. Petronela Klobučníková, r.č. 725921/6074, Bernolákovo námestie 119/2, Nové Zámky

O. Stanovisko audítora k výročnej správe za rok 2016

Ing. Juliana Farkasová – zodpovedný audítor SKAU číslo licencie 474

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Predstavenstvu a predsedovi predstavenstva Novozámocké bytové družstvo, družstvo

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** (ďalej aj „Družstvo“) Nábřežná 22, Nové Zámky 940 01 k 31. decembru 2016, uvedenú na stranách 47 – 80 priloženej výročnej správy Družstvo, ku ktorej sme dňa 09.05.2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Novozámocké bytové družstvo, družstvo** („družstvo“), Nábřežná 22, Nové Zámky 940 01, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona o štatutárnom audite týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora**

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo

významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Nové Zámky, 26.05.2017
Ing. Juliana Farkasová, Licencia SKAu. č. 474
Námestie hrdinov 7, 940 01 Nové Zámky

