



NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

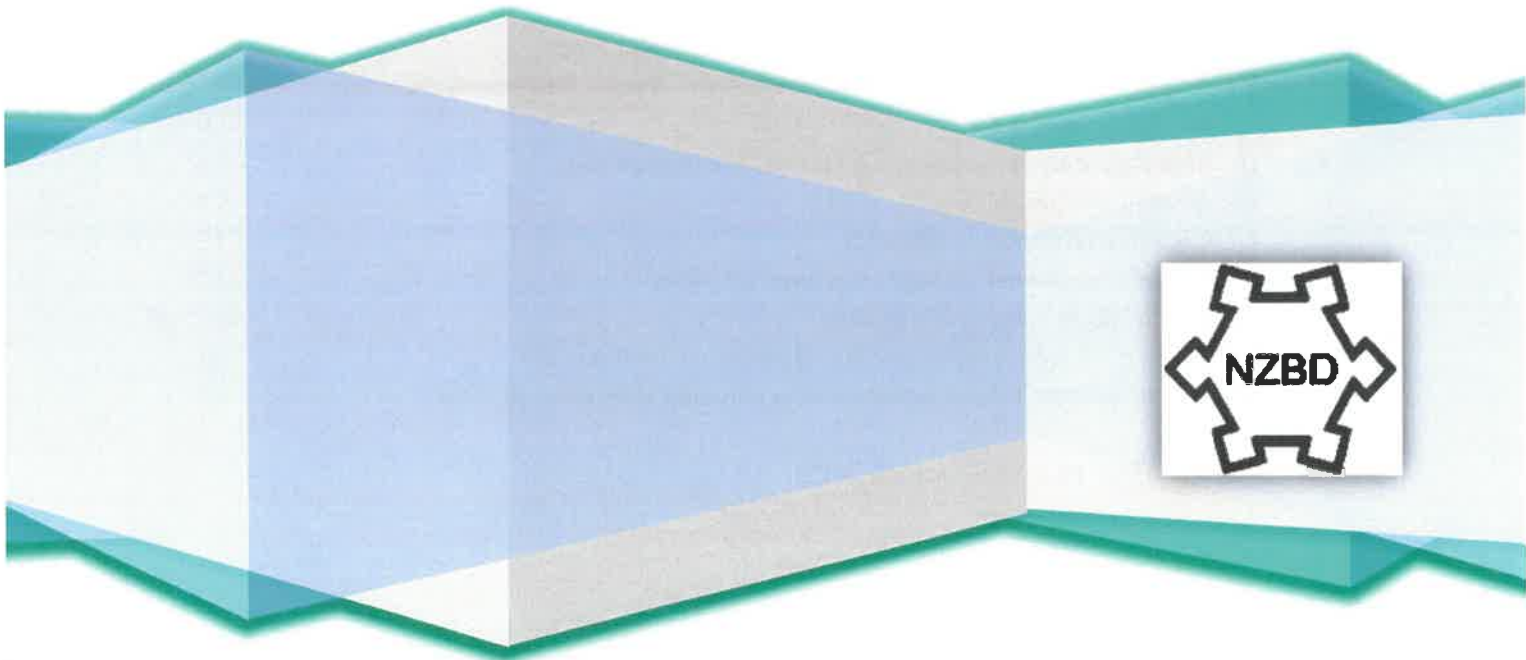
Nábřežná 22, 940 01 Nové Zámky

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 2019





NOVOZÁMOCKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO, družstvo

Nábrežná 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 2019

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	4
E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu	5
F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát	9
G. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele	11
H. Životné prostredie	12
I. Organizačná zložka v zahraničí	12
J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	12
K. Vlastné akcie a obchodné podiely	12
L. Návrh rozdelenia hospodárskeho výsledku – rozdelenie HV	14
M. Správa audítora k účtovnej závierke a výročnej správe za rok 2019	15

Príloha: Účtovná závierka za rok 2019

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 družstva do 12.12.2019:

Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva:	Eva Ottingerová
Podpredseda predstavenstva:	Milan Ballay
Členovia predstavenstva:	Ing. Gejza Hegedús JUDr. Vlasta Suchanová Viliam Fábry Zoltán Takács Viera Palacková

Kontrolná komisia:

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

Štatutárne orgány družstva od 13.12.2019:

Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva:	Peter Klobučník
Podpredseda predstavenstva:	Ing. Ľubica Juríková
Členovia predstavenstva:	Ing. Ľubomír Mazúr Filip Cagáň Denis Gondžala Ing. Gabriela Pintérová Bc. Dalibor Mráz

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 31.12.2019 malo Novozámocké bytové družstvo (ďalej len „NZBD“) 5615 členov. To znamená, že 5615 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 193 030,83 €. Výška podielu jedného člena na základnom imaní družstva bola k 31.12.2019 v priemere 34,37 €. Na jedného člena družstva pripadla výška aktív družstva v hodnote 1 433 €, z čoho vlastné zdroje družstva na jedného člena pripadali v hodnote 478 €.

V rámci roka 2019 bolo prevedených v členskej základni niekoľko zmien a to:

- 1) Prevody členských práv v počte 12 a prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v počte 454.
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 19 prípadoch. Jedná sa o bytové domy:

* Gogoľova 15, Nové Zámky - 15 b.j.,

* Komoča 422, Komoča - 4 b.j.

- 3) Na základe nadobudnutia vlastníctva podľa právoplatného osvedčenia o dedičstve v roku 2019 bolo realizovaných 84 zmien v členskej základni.
- 4) Novovzniknuté členstvá na základe podanej žiadosti, ktoré boli schválené predstavenstvom, v roku 2019 boli registrované v počte 0.

Stav členskej základne za roky 2018 a 2019 a jej podiel na majetku družstva:

Názov položky	2018	2019
Počet vlastníkov - členov	5635	5241
Počet členov - nájomcov	396	333
Počet členov -nebývajúcich	41	41
Spolu členovia družstva	6072	5615
Počet vlastníkov - nečlenov	304	717
Spolu	6376	6332

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 2019 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 2019 aplikované do procesov výkonu správy:

Základné postupy pri prevode vlastníctva k bytu a nebytovým priestorom zavedených v roku 2019:

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. 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, návrh na povolenie vkladu na správu katastra (nepotvrdené katastrom), v ktorom bude NZBD uvedený ako vedľajší účastník konania.
3. Zamestnanec NZBD na základe kúpnej zmluvy zabezpečí podpísanie prevzatia kópie blokovej zmluvy 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.

4. 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.
5. Po splnení predchádzajúcich podmienok zamestnanec NZBD vydá potvrdenie pre správu katastra o plnení záväzkov vyplývajúcich z užívania bytu a nebytového priestoru.
6. 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 2019: 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 vplývajú 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 2019 bolo uvedených do platnosti 6 príkazných listov, ktoré mali vplyv na chod družstva. Problémom, ktorý pretrváva pri zavádzaní organizačných riadiacich aktov do platnosti je sledovanie ich dodržiavania v bežnej praxi a činnosti bytového družstva. V roku 2019 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.

D. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika

Rok 2019 bol rokom dôslednej kontroly aplikácie organizačného poriadku a kontroly dodržiavania jeho zásad schválených predstavenstvom družstva.

Základným princípom organizačnej štruktúry je vzájomná zastupiteľnosť na jednotlivých pracovných miestach a jej prispôbenie súčasnej štruktúre predmetu činnosti družstva ako aj samotnému informačnému systému.

Zmena počtu zamestnancov a personálne zmeny si vyžiadali 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.

Počet zamestnancov podľa profesií k 31.12.2019

Názov položky	Rok 2018	Rok 2019	Rozdiel 2019-2018
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	51	48	-3
Počet zamestnancov THP	32	30	-2
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	15	12	-3
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	4	6	2
Celkové mzdové náklady	648 236	713 721	65 485
Odmeny členom predstavenstva	20 100	20 100	0
Odmeny členom kontrolnej komisie	7 800	1 800	-6 000
Celkový mzdový fond v hodinách za rok	71 327	73 199	1 872
Odpracované nadčasy v hodinách za rok	1 571	856	-715
Celkové množstvo čerpania PN v hodinách za rok	938	1 439	501
Celkové množstvo čerpania dovolenky v dňoch za rok	1 199	1 166	-33
Nevyčerpané množstvo dovolenky v dňoch za rok	434	252	-182

E. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu

K 31. 12. 2019 NZBD malo vo výkone správy s garážami 6 305 bytov. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Vo vlastníctve 5 967 bytov
- V nájme vo vlastníctve NZBD 337 bytov
- Vo vlastníctve NZBD, ktoré sú dané do ekonomického prenájmu 1 byt.

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 – 5 927 bytov (a 15 garáží) zaradených do 159 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 – 8 bytov zaradených do 2 blokov

Zemné – 36 bytov zaradených do 6 blokov

Koľta – 32 bytov zaradených do 7 blokov

Semerovo – 12 bytov zaradených do 1 bloku

Kamenín – 4 byty zaradené 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 zaradené do 1 bloku

Andovce – 4 byty zaradené do 1 bloku

Podhájska - 4 byty zaradené do 1 bloku

Kamenica nad Hronom – 4 byty zaradené do 1 bloku

Počas roku 2019 bolo vykonaných 66 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bol vykonaný v 12 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 2019 bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníkmi bytového domu.

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 noviniek aplikovaných pri výkone správy.

Prioritou pri výkone správy bolo v roku 2019 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 2019 bola celková predpísaná tvorba Fondu opráv za všetky bytové domy v objeme 9 097 208 € pri celkovom čerpaní 8 716 914 €.

V roku 2019 bolo do obnovy bytových domov investovaných 3 354 451,40 €. Financovanie obnovy bytových domov zateplením bolo preferované financovanie prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania, ktoré je z hľadiska administrácie oveľa náročnejšie, ale zlacňuje financovanie obnovy takmer o 30 %. V roku 2019 bolo podaných 11 žiadostí na ŠFRB, z ktorých bolo 11 schválených v celkovom objeme 3 032 050,- €. V roku 2019 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 297, z toho u elektrických zariadení 32, u bleskozvodoch 105, plynových zariadení 86 a zdvíhacích zariadení – výťahov 74.

Najnáročnejšou oblasťou výkonu správy z hľadiska časovej a finančnej je správa pohľadávok bytového domu na zálohových platbách a ich vymáhanie. V priebehu roka bolo zaslaných 236 upomienok a bolo uzavretých 56 splátkových kalendárov.

V oblasti vyúčtovania, ako časti procesu výkonu správy, družstvo realizovalo v roku 2019 komplexné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 samostatne, bez asistencie dodávateľov pomerových meračov len za súčinnosti dodávateľa informačného systému. V roku 2019 bolo vyúčtovanie za rok 2018 doručené do 31.05.2019, čím bol splnený zákonom stanovený termín.

V roku 2019 bola začatá alebo realizovaná obnova bytových domoch v 11 prípadoch. Celková hodnota realizovanej a refinancovanej obnovy bytových domov bola v hodnote 3 354 451,40 €.

Adresa	Účel	Celková investícia	Financ. zo ŠFRB	Financ. z kom.úveru	Financ. z fondu
S. H. Vajanského. 27-31	Obnova BD	710 372,94	532 770,00	177 602,94	0,00
T. G. Masaryka 27	Obnova BD	102 417,68	76 810,00	25 607,68	0,00
J. Kráľa 20-22	Obnova BD	407 936,23	305 950,00	101 986,23	0,00
S. H. Vajanského 66-68	Výt'.a rozvody	169 093,20	157 140,00	11 953,20	0,00
S. H. Vajanského 52-54	Výťahy	185 000,00	170 850,00	14 150,00	0,00
Šoltésovej 5-7-9	Obnova BD	495 531,38	371 640,00	123 891,38	0,00
G. Bethlena 34-36	Obnova BD	289 616,49	217 210,00	72 406,48	0,00
J.G. Taj. 8, D.nad Žitavou	Obnova BD	85 000,00	0,00	85 000,00	0,00
B. Němcovej 2	Obnova BD	252 576,61	185 970,00	0,00	66 606,61
Komárňanská 27-29	Výťahy	89 904,00	0,0	89 904,00	0,00
J. Kráľa 8-10-12	Obnova BD	567 002,87	425 250,00	141 752,87	0,00
SPOLU		3 354 451,40	2 443 590,00	844 254,78	66 606,61

Základné ukazovatele vyjadrujúce výkon správy za rok 2019 a ich porovnanie na minulé obdobie:

Názov položky	Rok 2018	Rok 2019	Rozdiel 2019-2018
Celkový počet blokov- stredísk	234	232	-1
Celkový počet bytov vo výkone správy s garážami (15)	6 360	6 305	-40
Počet bytov v správe vo vlastníctve	5 944	5 967	23
Počet bytov v správe v nájme	416	338	-63
Prevody bytov do osobného vlastníctva	56	66	10
Počet zaslaných upomienok za rok	401	236	-165
Počet uzavretých splátkových kalendárov	124	56	-68
Celková predpísaná tvorba fondu opráv, údržby a prevádzky	8 318 566	9 097 208	778 642
Celkové čerpanie FOUP	8 501 828	8 716 914	215 086
Celkový stav FOUP k 31.12	3 465 977	3 845 780	379 803
Počet realizovaných komplexných obnov bytového domu	17	11	-6
Čerpanie investičných úverov bytovými domami	8 157 664	8 503 444	345 780
Stav úverových účtov na DBV-nesplatená anuita k 31.12.	208 793	163 593	-45 200
Poskytnutie pôžičky z havarijného fond NZBD	0	0	0
Zostatok havarijného fondu k 31.12.	88 092	104 490	16 398
Poskytnutie pôžičky zo správy NZBD pre bytové domy	0	0	0
Zostatok nesplatennej pôžičky zo správy NZBD k 31.12.	987	0	-987
Celkový objem služieb dodaných BD od NZBD	1 500 708	1 560 782	60 074
Počet vykonaných plynových revízií NZBD	129	86	-43
Počet vykonaných plynových revízií externe	0	0	0
Počet vykonaných elektrických revízií NZBD	49	13	-36
Počet vykonaných elektrických revízií externe	53	19	-34
Počet vykonaných revízie bleskozvodov NZBD	0	0	0
Počet vykonaných revízie bleskozvodov externe	68	105	37
Počet vykon. skúšok na výťahy NZBD aTechnická inšpekcia	96	9	-87
Celkový počet výmien vodomerov	4422	1055	-3 367
Celkový počet výmien pomerových meračov	1548	1954	406

PREHLAD NEDOPLATKOV k 31.12. V EUR

Nedoplatky	2018	2019
Fond	158 106,82	164 617,15
Služby	145 871,56	126 830,86
Úroky/poplatky z omeškania	223 564,90	227 684,53
Zmluvná pokuta	135 526,03	142 504,15
Všetky účty – vlastník	456 259,81	461 737,91
Všetky účty – nájomca	318 318,72	311 929,88
Počet splátkových kalendárov	124	56
Výpovede z nájmu – nové	0	0

Medziročný vývoj neplatičov – porovnanie	2 018	2 019
Výška celkových nedoplatkov nájomcov a vlastníkov	303 978,38	289 573,14
Počet neplatičov celkom	1 123	1 676
Priemerná výška pohľadávky na jedného neplatiča	270,68	172,78
Výška poplatku z omeškania	223 564,90	227 684,53
Výška zmluvných pokút	135 526,03	142 504,15

Analýza stavu v roku 2019:

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 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. 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.

Do informačného systému bola zavedená v máji 2013 kontrola disponibility, 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.

F. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha a výkaz ziskov a strát

V roku 2019 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 napriek tomu dosiahlo za rok 2019 hospodársky výsledok po zdanení – stratu vo výške 83 919 €, pri celkových nákladoch 2 274 356 € a celkových výnosoch 2 190 437 €.

Predajom nehnuteľnosti na ulici J.Šimora v Nových Zámkoch (údržbárske stredisko) v roku 2018 vznikol družstvu výnos ešte v roku 2018, ale náklad z vyradenia zostatkovej ceny nehnuteľnosti vo výške 94 127,52 bol zaúčtovaný v roku 2019. Táto skutočnosť má výrazný vplyv na hospodársky výsledok za rok 2019.

Hospodársky výsledok a jednotlivé položky výkazov verne kopírujú potrebu zmien v procesoch výkonu správy. Z hľadiska majetku došlo medziročne k poklesu o 608 tis.€, čo je v dôsledku úbytku dlhodobého majetku – predaja bytov.

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.

Celková členská základňa poklesla zo 6 072 členov na 5 615, a prišlo k zvýšeniu celkových aktív na člena v hodnote 1 433,- €. Na jedného člena pripadá čistá hodnota vlastného imania vo výške 478,- Eur.

Výkaz ziskov a strát k 31.12.2019

Text	12/2018	12/2019	Rozdiel 2019/2018	Koef. 12/2018 12/2019
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2 238 835	2 190 413	-48 422	0,98
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 058 080	2 123 046	64 966	1,03
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	180 755	67 367	-113 388	0,37
Výnosy z finančnej činnosti spolu	158	22	-136	0,14
Náklady na finančnú činnosť spolu	160 557	147 761	-12 796	0,92
Výsledok hospodárenia z finan. činnosti	-160 399	-147 739	12 660	0,92
Výsledok hospod. za účt. obd. pred zdan.	20 356	-80 372	-100 728	-3,95
Daň z príjmov	10 653	3 547	-7 106	0,33
- splatná	10 839	1	-10 838	0,00
- odložená	-186	3 546	3 732	0,00
Výsledok hospod. za účt. obd. po zdanení	9 703	-83 919	-93 622	-8,65

Celkové aktíva družstva boli k 31.12. 2019 evidované vo výške 8 046 157,- €, čo je v porovnaní s rokom 2018 pokles o 608 377,- €. Tento pokles bol najmä dôsledku úbytku dlhodobého majetku – predaja bytov. Vlastné imanie družstva dosahovalo v roku 2019 hodnotu 2 680 267,- €.

Od 1.1.2016 je účtovníctvo bytových domov evidované podsúvahovo. Táto zmena sa týka aj krátkodobých záväzkov. Celková hodnota výšky zostatkov dlhodobých úverových zdrojov bola k 31.12.2019 vo výške 3 676 148,- €.

Porovnanie čerpania nákladov družstva:

Názov položky	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Index 2019/2018
Celkové náklady spolu	2 520 973	2 229 289	2 274 356	1,02
Z toho:				
Náklady na spotrebu materiálu	179 073	162 430	161 095	0,99
Náklady na ostatné služby	291 380	237 755	249 257	1,05
Osobné náklady	1 012 414	983 871	1 025 385	1,04
Zostatková hodnota predaných bytov	643 088	426 694	466 376	1,09
Odpisy DNHM a DHM	223 427	213 886	177 302	0,83
Úroky	108 407	144 396	131 577	0,91

Tvorba jednotlivých výnosov spolu za družstvo:

Názov položky	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rozdiel 2019-2018
Celkové výnosy spolu	2 517 032	2 238 992	2 190 437	0,98
Tržby s predaja služieb	1 537 786	1 500 707	1 560 782	1,04
z toho:				
Poplatok za správu	455 517	454 294	436 748	0,96
Tržby s prenájmu majetku NZBD	425 948	426 413	421 044	0,99
Tržby za inžiniersku činnosť	81 144	200 280	145 022	0,72
Tržby za výmenu rozvodov a revízií	319 765	246 102	273 921	1,11
Tržby za revízie technických a zdvíh.zariadení	29 353	89 019	133 955	1,50
Tržby z predaja majetku a materiálu	839 802	444 113	558 163	1,26
Zmluvné pokuty a penále spolu	22 481	31 909	30 996	0,97
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	116 901	262 105	40 474	0,15
Finančné výnosy	62	158	22	0,14

Analýza stavu v roku 2019:

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**Všeobecné hodnotenie vývoja spoločnosti za posledné tri roky**

Text položky	2017	%	2018	%	2019	%	Index 19/18
AKTÍVA	9 731 185	100,00	8 654 534	100,00	8 046 157	100,00	0,93
Neobežný majetok	8 508 958	87,44	7 797 291	90,09	7 208 872	89,59	0,92
Obežný majetok	1 219 627	12,53	855 578	9,89	831 122	10,33	0,97
Ostatný majetok	2 600	0,03	1 665	0,02	6 163	0,08	3,70
PASÍVA	9 731 185	100,00	8 654 534	100,00	8 046 157	100,00	0,93
Vlastné imanie	4 200 308	43,16	3 128 922	36,15	2 680 267	33,31	0,86
Záväzky	5 519 022	56,71	5 513 653	63,71	5 353 629	66,54	0,97
Ostatné pasíva	11 855	0,12	11 959	0,14	12 261	0,15	1,03

Neobežný majetok

Text položky	rok 2017	rok 2018	rok 2019	index 19/18	Rozdiel 19-18
Neobežný majetok	8 508 958	7 797 291	7 208 872	0,92	-588 419
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0,00	0
Dlhodobý hmotný majetok	8 508 458	7 796 791	7 208 372	0,92	-588 419
- pozemky	491 012	490 209	411 231	0,84	-78 978
- stavby	7 795 746	7 166 230	6 730 869	0,94	-435 361
- stroje a zariadenia	221 700	140 353	66 272	0,47	-74 081
- obstar.dl.maj., preddavky	0	0	0	0,00	0
Dlhodobý finančný majetok	500	500	500	1,00	0

Obežný majetok

Text položky	rok 2017	rok 2018	rok 2019	Index 19/18	Rozdiel 19-18
Obežný majetok	1 219 627	855 578	831 122	0,97	-24 456
- zásoby	53 028	45 667	20 297	0,44	-25 370
- pohľadávky	1 124 430	637 027	694 322	1,09	57 295
- finančné účty	42 169	172 884	116 503	0,67	-56 381

Pasíva - Štruktúra vlastného imania a cudzích zdrojov

Text položky	rok 2017	rok 2018	rok 2019	Index 19/18	Rozdiel 19-18
Vlastné imanie	4 200 308	3 128 922	2 680 267	0,86	-448 655
Základné imanie	209 559	193 031	193 031	1,00	0
Fondy	3 994 690	2 840 163	2 498 280	0,88	-341 883
HV-min.rokov	0	86 025	72 875	0,85	-13 150
HV – bežn. Roka	-3 941	9 703	-83 919	-8,65	-93 622
Záväzky	5 519 022	5 513 653	5 353 629	0,97	-160 024
Dlhod.rez.a záväzky, úvery	4 318 403	4 222 173	3 712 756	0,88	-509 417
Krátk.rez. a záväzky	845 833	941 481	1 314 418	1,40	372 937
Krat. bank. úvery a výpomoci	354 786	350 000	326 455	0,93	-23 545
Ostatné pasíva	11 855	11 959	12 261	1,03	302

Tabuľka finančných ukazovateľov:

Text	Rok 2017	rok 2018	rok 2019
Okamžitá likvidita	0,04	0,19	0,09
Bežná likvidita	0,59	0,86	0,62
Celková likvidita	0,64	0,91	0,64

H. Životné prostredie.

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

I. Organizačná zložka v zahraničí

Družstvo nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani počas roka 2019.

J. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Družstvo v roku 2019 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 Nábřežná 22, Nové Zámky.

Jediným zakladateľom neziskovej organizácie t.j. 100%-ným 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.

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky družstva nastali nasledovné udalosti:

Nové vedenie Novozámockého bytového družstva, družstva prijalo nasledovné opatrenia na zníženie nákladov a zvýšenie výnosov za rok 2020 pre dosiahnutie lepšieho výsledku hospodárenia za rok 2020:

- **DIGITALIZÁCIA**
 - rekonštrukcia počítačovej siete s dôrazom na vylúčenie bezpečnostných rizík
 - aktualizácia softvéru servera (aktualizácia informačného systému na verziu X)
 - optimalizácia tlačových kapacít
 - digitálna ústredňa
- **REORGANIZÁCIA**
 - zmena cenníka poplatkov na základe porovnania s cenníkmi iných správcov
 - členstvo v Združení pre lepšiu správu bytových domov
 - optimalizácia stránkových hodín a dostupnosti služieb
 - postupné zníženie počtu administratívnych pracovníkov v súvislosti s digitalizáciou
 - zrušenie nočnej informačnej a strážnej služby
 - zavedenie širšieho portfólia financovaní stredných a veľkých obnov bytových domov (ŠFRB, komerčné banky, Prvá stavebná sporiteľňa)
 - prechod na systém tútorov – užší kontakt s klientami na konkrétnych bytových domov
- **KOMUNIKÁCIA**
 - sfunkčnenie informačného portálu poschodoch.sk
 - zmena webovej stránky
 - príprava marketingu (House of Comms) – spoločenská zodpovednosť
 - redesign klientskeho centra – zmena filozofie komunikácie
- **ZELENÉ ENERGIE**
 - pilotný projekt použitia technologických zariadení, produkujúcich zelené energie, na bytové domy (solárne panely, tepelné čerpadlá, fotovoltaika)
 - montáž strešnej fotovoltaiky na administratívnu budovu
 - spolupráca s mestským úradom na pilotnom projekte triedenia bioodpadu
 - zber dažďovej vody

L. Návrh vysporiadania hospodárskeho výsledku

Novozámocké bytové družstvo, na základe vykonanej riadnej účtovnej závierky k 31.12.2019 za rok 2019, ktorá bola overená Audítorskou znaleckou spoločnosťou, s.r.o. zastúpenou Ing. Ludmilou Polačekovou, licencia č.264, dosiahlo pri celkových nákladoch 2 274 356,44 EUR a celkových výnosoch 2 190 437,24 EUR hospodársky výsledok po zdanení – stratu v celkovej výške 83 919,20 EUR.

Návrhom na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019, stratu v celkovej výške po zdanení 83 919,20 EUR je úhrada z nedeliteľného fondu družstva v zmysle platných stanov Novozámockého bytového družstva.

v Nových Zámkoch dňa 09.10.2020



Peter Klobučník v.r.

Predseda predstavenstva NZBD

M. Správa audítora k účtovnej závierke a výročnej správe za rok 2019