



**BYTOVÉ  
DRUŽSTVO**  
NOVÉ ZÁMKY

# **Výroční správa za rok 2020**



## OBSAH

## Strana

A. Členská základňa a orgány družstva	2
B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia	3
C. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika	4
D. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu	4
E. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha, výkaz ziskov a strát	5
F. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele	7
G. Životné prostredie	9
H. Organizačná zložka v zahraničí	9
I. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja	9
J. Vlastné akcie a obchodné podiely	9
K. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku	10
L. Správa audítora k účtovnej závierke a výročnej správe za rok 2020	11

Príloha: Účtovná závierka za rok 2020



## A. Členská základňa a orgány družstva

Obchodné meno: Novozámocké bytové družstvo, družstvo  
Právna forma: družstvo  
Sídlo: Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky  
Dátum vzniku: 12. 06. 1995  
IČO: 34122711  
IČ DPH: SK2021032343  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Nitre, oddiel Dr., vložka 115/N

### Orgány družstva:

Najvyšším orgánom družstva je Zhromaždenie delegátov NZBD, ktoré minimálne raz ročne zasadá a prerokúva najdôležitejšie otázky činnosti NZBD, schvaľuje účtovnú závierku, rozhoduje o rozdelení hospodárskeho výsledku a v zmysle Stanov NZBD vykonáva ďalšie činnosti.

### Štatutárne orgány družstva:

#### Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva: Peter Klobučník  
Podpredseda predstavenstva: Ing. Ľubica Juríková  
Členovia predstavenstva: Ing. Ľubomír Mazur  
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

#### Konanie v mene družstva:

V mene družstva koná predstavenstvo. Právne úkony pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva.

Členská základňa, jej veľkosť je priamo závislá od rozsahu výkonu správy bytového fondu. K 31. 12. 2020 malo Novozámocké bytové družstvo 5510 členov. To znamená, že 5510 členov sa podieľalo na základnom imaní družstva vo výške 183 370 €.

V rámci roka 2020 bolo prevedených v členskej základni niekoľko zmien a to:

- 1) Prevody členských práv v počte 9 a prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v počte 297.
- 2) Zánik členstva z titulu ukončenia zmluvy o výkone správy bytového domu. Z tohto titulu bolo ukončené členstvo v družstve v 67 prípadoch. Jedná sa o bytové domy:
  - \* Športová 30, Gbelce - 6 b. j.,
  - \* Lécka 1, Nové Zámky - 17 b. j.
  - \* Nábřežná 35-37, Nové Zámky - 44 b. j.
- 3) Na základe nadobudnutia vlastníctva podľa právoplatného osvedčenia o dedičstve v roku 2020 bolo realizovaných 67 zmien v členskej základni.

## **B. Popis hospodársko-ekonomického prostredia**

Novozámocké bytové družstvo na realizáciu činností súvisiacich so zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov nájomcami a vlastníkmi bytov zabezpečovalo finančné prostriedky na úhradu faktúr za tieto služby prostredníctvom zálohových platieb užívateľov a nájomcov bytov a nebytových priestorov.

NZBD a vlastníci bytov a nebytových priestorov v roku 2020 využívali služby 4 bankových inštitúcií pričom prostriedky vlastníkov bytov boli vedené na samostatných účtoch bytových domov, teda osobitne od finančných prostriedkov bytového družstva.

Hlavný predmet činnosti družstva, výkon správy bytového domu a poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu patrí medzi stabilné podnikateľské aktivity. Evidujeme niekoľko rizík, ktoré vplyvajú priamo na poskytované služby v tejto oblasti. Najväčším rizikom v roku 2020 bola mimoriadna situácia, ktorá vznikla z dôvodu rozšírenia ochorenia COVID 19, čo sa prejavilo v správe pohľadávok vlastníkov a nájomcov z hľadiska platenia mesačných zálohových predpisov, ako aj výsledného vyúčtovania ročných nákladov. Túto oblasť priamo ovplyvňuje aj miera nezamestnanosti v regióne, kúpyschopnosť obyvateľstva, ako aj miera inflácie a ekonomický rast regiónu.

NZBD bude aj naďalej pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu pandémie a podnikne všetky potrebné kroky k zmierneniu akýchkoľvek negatívnych účinkov na chod družstva. Z hľadiska vyššie uvedeného rizika je potrebné zaviesť automatizované procesy v informačnom systéme.

V záujme zabezpečenia stabilného postavenia na trhu s rozširujúcim sa konkurenčným prostredím, NZBD vynakladá maximálne úsilie na dosiahnutie spokojnosti vlastníkov a užívateľov bytov v správe, neustále rozširuje rozsah poskytovaných služieb a formu poskytovaných informácií. V tomto trende zlepšovania služieb plánuje NZBD pokračovať.

## C. Analýza ľudských zdrojov – personálna politika

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

Ku koncu účtovného obdobia 2020 zamestnávalo družstvo 38 zamestnancov v pracovnom pomere na základe pracovnej zmluvy, čo je oproti roku 2019 o 10 zamestnancov menej. Zníženie počtu zamestnancov bolo následkom opatrení v oblasti reorganizácie a digitalizácie.

Názov položky	Rok 2019	Rok 2020	Rozdiel 2020-2019
Celkový počet zamestnancov k 31.12.	48	38	-10
Počet zamestnancov THP	30	25	-5
Počet zamestnancov v kategórii robotníci	12	13	1
Počet zamestnancov v kategórii ostatní	6	0	-6
Celkové mzdové náklady	713 721	564 714	-149 007
Mzdové náklady - Správa	424 186	365 578	-58 608
Mzdové náklady - Údržba	146 919	199 136	52 217
Odmeny členom predstavenstva	20 100	11 500	-8 600
Odmeny členom kontrolnej komisie	7 800	5 200	-2 600

## D. Analýza hlavnej činnosti – výkon správy bytového fondu

K 31. 12. 2020 malo NZBD vo výkone správy 6 252 bytov a 15 garáží. Byty vo výkone správy sa podľa charakteristiky vlastníckeho vzťahu členili na:

- Byty vo vlastníctve 5 950 bytov
- Nájomné byty vo vlastníctve NZBD 301 bytov
- Byty v ekonomickom prenájme, vo vlastníctve NZBD 1 byt

Bytové domy sa nachádzajú prevažne v Nových Zámkoch a okolitých obciach. Byty v správe družstva sú podľa adries bytových domov rozdelené do blokov nasledovne:

Nové Zámky	5 880 bytov (a 15 garáží) v 158 bytových domoch
Palárikovo	128 bytov v 23 bytových domoch
Gbelce	48 bytov v 9 bytových domoch
Dvory nad Žitavou	16 bytov v 4 bytových domoch
Čechy	8 bytov v 2 bytových domoch
Jasová	20 bytov v 4 bytových domoch
Jatov	6 bytov v 1 bytovom dome
Dubník	8 bytov v 2 bytových domoch
Zemné	36 bytov v 6 bytových domoch
Kolta	32 bytov v 7 bytových domoch
Semerovo	12 bytov v 1 bytovom dome
Kamenín	4 byty v 1 bytovom dome
Tvrdošovce	24 bytov v 6 bytových domoch
Strekov	8 bytov v 2 bytových domoch

Sikenička	6 bytov v 1 bytovom dome
Rúbaň	4 byty v 1 bytovom dome
Andovce	4 byty v 1 bytovom dome
Podhájska	4 byty v 1 bytovom dome
Kamenica nad Hronom	4 byty v 1 bytovom dome

Počas roku 2020 bolo vykonaných 36 prevodov bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva. Prevod členských práv a povinností spojených s členstvom bolo vykonaných v 9 prípadoch.

Základným princípom dobre fungujúcich vzťahov medzi správcom a vlastníkmi je nastavenie prehľadnosti tvorby, čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a transparentnosti finančných tokov. Dôležitou úlohou v roku 2020 bolo zlepšenie informovanosti a komunikácie správcu s vlastníkmi bytového domu.

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

V roku 2020 bola začatá alebo realizovaná obnova bytových domov v 23 prípadoch. Celková hodnota realizovanej a refinancovanej obnovy bytových domov bola v hodnote 5 130 887 €. Financovanie obnovy z úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania bolo vo výške 1 675 610 €, čo predstavuje 32,65 % z celkovej hodnoty realizovaných obnôv bytových domov. Ostatné zdroje financovania boli z úverov z komerčných bánk a z fondu opráv a údržby jednotlivých bytových domov.

## **E. Analýza prevádzkových nákladov a výnosov – tvorba hospodárskeho výsledku, súvaha, výkaz ziskov a strát**

Novozámocké bytové družstvo účtuje v systéme podvojného účtovníctva. Riadnu účtovnú závierku za rok 2020 v rozsahu Účtovná závierka k 31. 12. 2020 MF SR 12.2020 MF SR č.18009/2014 a Poznámky Úč PODV 03-01 overila Audítorská znalecká spoločnosť, s. r. o. zastúpená Ing. Ľudmilou Polačekovou, licencia č. 264.

Vedenie družstva sa v oblasti prevádzky zameralo na zvyšovanie výnosov pri znižovaní a optimalizácii vstupných nákladov. Novozámocké bytové družstvo napriek tomu dosiahlo za rok 2020 hospodársky výsledok po zdanení - stratu vo výške 78 301 €, pri celkových nákladoch 1 765 707 € a celkových výnosoch 1 690 436 €.

Nie je prvoradým cieľom družstva dosahovanie vysokých ziskov, ale vysokej spokojnosti vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zámerom družstva je poskytovanie služieb spojených so užívaním bytu a nebytového priestoru pre vlastníkov a nájomcov, prevažne vo vlastnej réžii, pokiaľ to charakter služby a legislatívne normy umožňujú.

## Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2020

Text	12/2019	12/2020	Rozdiel 2020/2019	Koef. 2020/2019
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2 190 413	1 690 346	-500 067	0,77
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 123 046	1 651 840	-471 206	0,78
<b>Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti</b>	<b>67 367</b>	<b>38 506</b>	<b>-28 861</b>	<b>0,57</b>
Výnosy z finančnej činnosti spolu	22	2	-20	0,09
Náklady na finančnú činnosť spolu	147 761	113 867	-33 894	0,77
<b>Výsledok hospodárenia z finan. činnosti</b>	<b>-147 739</b>	<b>-113 865</b>	<b>33 874</b>	<b>0,77</b>
<b>Výsledok hospod. za učit. obd. pred zdan.</b>	<b>-80 372</b>	<b>-75 359</b>	<b>5 013</b>	<b>0,94</b>
Daň z príjmov	3 547	2 942	-605	0,83
- splatná	1	0	-1	0,00
- odložená	3 546	2 942	-604	0,83
<b>Výsledok hospod. za učit. obd. po zdanení</b>	<b>-83 919</b>	<b>-78 301</b>	<b>5 618</b>	<b>0,93</b>

Celkové náklady NZBD za rok 2020 boli vo výške 1 765 707 €, čo predstavovalo zníženie nákladov oproti roku 2019 o 508 649 €.

Pre dosiahnutie úspory nákladov za služby sme prehodnotili telekomunikačné služby, služby prenájmu tlačiarňí a právne služby. Zníženie osobných nákladov o 164 531 € bolo dôsledkom prijatia reorganizačných opatrení znížením počtu administratívnych pracovníkov v súvislosti s digitalizáciou.

### Porovnanie čerpania nákladov družstva:

Názov položky	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Index 2020/2019
<b>Celkové náklady spolu</b>	<b>2 229 289</b>	<b>2 274 356</b>	<b>1 765 707</b>	<b>0,78</b>
Z toho:				
Náklady na spotrebu materiálu	162 430	161 095	136 914	0,85
Náklady na ostatné služby	237 755	249 257	189 931	0,76
Osobné náklady	983 871	1 025 385	860 854	0,84
Zostatková hodnota predaných bytov	426 694	466 376	277 062	0,59
Odpisy DNHM a DHM	213 886	177 302	169 816	0,96
Úroky	144 396	131 577	99 066	0,75

Celkové výnosy NZBD za rok 2020 boli vo výške 1 690 436 €, čo predstavuje zníženie dosiahnutých výnosov o 500 001 €, ktoré bolo do značnej miery ovplyvnené pandemickou situáciou COVID 19.

**Porovnanie dosiahnutých výnosov družstva:**

Názov položky	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Index 2020/2019
<b>Celkové výnosy spolu</b>	<b>2 238 992</b>	<b>2 190 437</b>	<b>1 690 436</b>	<b>0,77</b>
<b>Tržby s predaja služieb</b>	<b>1 500 707</b>	<b>1 560 782</b>	<b>1 377 404</b>	<b>0,88</b>
<b>z toho:</b>				
Poplatok za správu	454 294	436 748	431 924	0,99
Tržby s prenájmu majetku NZBD	426 413	421 044	315 355	0,75
Tržby za inžiniersku činnosť	200 280	145 022	45 017	0,31
Tržby za výmenu rozvodov a revízií	246 102	273 921	206 237	0,75
Tržby za revízie technických a zdvih. zariadení	89 019	133 955	90 373	0,67
Tržby z predaja majetku a materiálu	444 113	558 163	277 258	0,50
<b>Zmluvné pokuty a penále spolu</b>	<b>31 909</b>	<b>30 996</b>	<b>2 883</b>	<b>0,09</b>
<b>Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>262 105</b>	<b>40 474</b>	<b>35 801</b>	<b>0,88</b>
<b>Finančné výnosy</b>	<b>158</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>0,09</b>

**F. Finančná analýza – ekonomické a finančné ukazovatele**

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

Text položky	2018	%	2019	%	2020	%	Index 20/19
<b>AKTÍVA</b>	<b>8 654 534</b>	<b>100</b>	<b>8 046 157</b>	<b>100</b>	<b>7 671 100</b>	<b>100,00</b>	<b>0,95</b>
Neobežný majetok	7 797 291	90,09	7 208 872	89,59	6 760 502	88,13	0,94
Obežný majetok	855 578	9,89	831 122	10,33	909 240	11,85	1,09
Ostatný majetok	1 665	0,02	6 163	0,08	1 358	0,02	0,22
<b>PASÍVA</b>	<b>8 654 534</b>	<b>100</b>	<b>8 046 157</b>	<b>100</b>	<b>7 671 100</b>	<b>100,00</b>	<b>0,95</b>
Vlastné imanie	3 128 922	36,15	2 680 267	33,31	2 351 270	30,65	0,88
Závazky	5 513 653	63,71	5 353 629	66,54	5 294 275	69,02	0,99
Ostatné pasíva	11 959	0,14	12 261	0,15	25 555	0,33	2,08

**Porovnanie neobežného majetku:**

Text položky	rok 2018	rok 2019	rok 2020	index 20/19	Rozdiel 20-19
Neobežný majetok	7 797 291	7 208 872	6 760 502	0,94	-448 370
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0,00	0
Dlhodobý hmotný majetok	7 796 791	7 208 372	6 760 002	0,94	-448 370
-pozemky	490 209	411 231	411 231	1,00	0
-stavby	7 166 230	6 730 869	6 342 771	0,94	-388 098
- stroje a zariadenia	140 353	66 272	6 000	0,09	-60 272
- obstar. dl. maj., preddavky	0	0	0	0,00	0
Dlhodobý finančný majetok	500	500	500	1,00	0

**Porovnanie obežného majetku:**

Text položky	rok 2018	rok 2019	rok 2020	Index 20/19	Rozdiel 20-19
Obežný majetok	855 578	831 122	909 240	1,09	78 118
- zásoby	45 667	20 297	23 654	1,17	3 357
- pohľadávky	637 027	694 322	765 822	1,10	71 500
- finančné účty	172 884	116 503	120 764	1,04	4 261

**Porovnanie štruktúry vlastného imania a cudzích zdrojov:**

Text položky	rok 2018	rok 2019	rok 2020	Index 20/19	Rozdiel 20-19
<b>Vlastné imanie</b>	<b>3 128 922</b>	<b>2 680 267</b>	<b>2 351 270</b>	<b>0,88</b>	<b>-328 997</b>
Základné imanie	193 031	193 031	183 370	0,95	-9 661
Fondy	2 840 163	2 498 280	2 173 326	0,87	-324 954
HV-min. rokov	86 025	72 875	72 875	1,00	0
HV - bežn. roka	9 703	-83 919	-78 301	0,93	5 618
<b>Záväzky</b>	<b>5 513 653</b>	<b>5 353 629</b>	<b>5 294 275</b>	<b>0,99</b>	<b>-59 354</b>
Dlhod.rez.a záväzky, úvery	4 222 173	3 712 756	3 115 039	0,84	-597 717
Krátk. rez. a záväzky	941 481	1 314 418	1 419 871	1,08	105 453
Krat. bank. úvery a výpomoci	350 000	326 455	759 365	2,33	432 910
<b>Ostatné pasíva</b>	<b>11 959</b>	<b>12 261</b>	<b>25 555</b>	<b>2,08</b>	<b>13 294</b>

#### Tabuľka finančných ukazovateľov:

Text	rok 2018	rok 2019	rok 2020
Okamžitá likvidita	0,19	0,09	0,09
Bežná likvidita	0,86	0,62	0,63
Celková likvidita	0,91	0,64	0,65

### G. 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.

### H. Organizačná zložka v zahraničí

Družstvo nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani počas roka 2021.

### I. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Družstvo v roku 2020 nevyvíjalo žiadnu činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

### J. Vlastné akcie a obchodné podiely

NZBD, družstvo na základe schváleného plánu rozvoja spoločnosti zhromaždením delegátov ukončilo investičný zámer – prevádzka Zariadenia pre seniorov. Z dôvodu prispôbenia prevádzkovania Zariadenia pre seniorov v zmysle zákona o sociálnych službách 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 Novozámockého bytové družstvo, družstvo.

## **K. Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku**

Novozámocké bytové družstvo, družstvo na základe vykonanej účtovnej závierky k 31. 12. 2020 za rok 2020 pri celkových nákladoch 1 765 707 € a celkových výnosoch 1 690 436 € dosiahlo hospodársky výsledok po zdanení – stratu v celkovej výške 78 301 €.

Návrhom na vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2020, stratu v celkovej výške po zdanení je úhrada z nedeliteľného fondu družstva v zmysle platných stanov Novozámockého bytového družstva.

Nové Zámky, dňa 31. 10. 2021



**Peter Klobučník**  
predseda predstavenstva NZBD

### **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](http://www.nzbd.sk) [nzbd@nzbd.sk](mailto:nzbd@nzbd.sk)