

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2014
NOVBYT s.r.o.
Háľkova 11, 831 03 Bratislava
IČO:31369332 , DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK2020333711



Obsah

1) ÚVOD	3
2) MAJETOK	4
3) HOSPODÁRENIE.....	4
4) PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2015	4



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2014

NOVBYT s.r.o.

Háľkova 11, 831 03 Bratislava

IČO:31369332 , DIČ: 2020333711, IČ DPH: SK2020333711

1) ÚVOD

Spoločnosť vykonávala v roku 2014 podľa predmetu podnikania dve rozhodujúce činnosti:

- Správu spoločných častí a spoločných zariadení domov, v ktorých sú byty v osobnom vlastníctve občanov podľa zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, a to na základe uzatvorených Zmlúv o výkone správy alebo Mandátnych zmlúv o výkone správy.

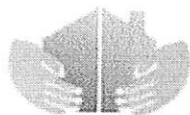
K 31.12.2014 spoločnosť vykonávala túto správu v 110 domoch.

- Výrobu a rozvod tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody, prevádzkovanie 5plynových domových kotolní, 2 odovzdávacie stanice tepla (OST), 2 blokové plynové kotolne, správu a prevádzku sekundárnych rozvodov tepla z 33 OST do jednotlivých objektov napojených na CZT. V súlade so zákonom o sieťových odvetviach a zákonom o energetike má spoločnosť na túto činnosť licenciu.

V roku 2014 sme pokračovali v realizovaní odstraňovaní systémových porúch bytových domov prostredníctvom prostriedkov zo ŠFRB a prostredníctvom úverov z komerčných bánk. Zrealizovanými investičnými akciami sa dosiahlo nielen odstránenie závad či komplexná rekonštrukcia, ale aj zlepšenie úrovne bývania, zhodnotenie nehnuteľnosti pri výraznej úspore spotreby tepla na vykurovanie do ďalších období.

Na nasledujúce obdobie sme investične pripravili na realizáciu obnovy mnohé ďalšie bytové domy v našej správe. Financovanie bude prebiehať kombináciou vlastných prostriedkov vo Fonde opráv domu (prípadne komerčným úverom) a úveru zo ŠFRB.

V roku 2014 boli v 71 objektoch, do ktorých dodávame teplú vodu, namontované merače na diaľkový odpočet prostredníctvom internetu čo značne zjednoduší výkon aj prácnosť odpočtov. Zostáva nám dokončiť montáž meračov TV v ďalších 70 objektoch a montáž diaľkových meračov dodaného tepla vo všetkých objektoch.



2) MAJETOK

Spoločnosť mala vlastný hmotný majetok nadobudnutý kúpou (v obstarávacej cene) vo výške 716 tis. EUR (z toho: software 28 tis. EUR, stavby 96 tis. EUR, dopravné prostriedky 88 tis EUR, inventár 25 tis tis. EUR, prístroje a zariadenia 479 tis EUR) a majetok prenajatý vo výške 978 tis EUR – zahrňujúci súbor hnuiteľného a nehnuteľného majetku tepelno-technických zariadení a sekundárnych rozvodov tepla na území mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

3) HOSPODÁRENIE

Súvaha		k 31.12.2013	k 31.12.2014
		v EUR	v EUR
	Spolu majetok	14 421 481	16 112 459
A.	Neobežný majetok	127 099	151 619
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.I.2.	Softvér	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	127 099	151 619
A.II.2.	Stavby	55 192	91 778
A.II.3.	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	71 084	59 018
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	823	823
B.	Obežný majetok	14 035 945	15 771 048
B.I.	Zásoby	95	96
B.I.1.	Materiál	95	96
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	9 132 360	10 743 844
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	5 013 698	4 454 762
B.III.7.	Daňové pohľadávky	651	2 074
B.III.9.	Iné pohľadávky	4 118 011	6 287 008
B.V.	Finančné účty	4 903 490	5 027 108
B.V.1.	Peniaze	2 200	2 677
B.V.2.	Účty v bankách	4 901 290	5 024 431
C.	Časové rozlíšenie	258 437	189 792
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé	3 439	3 257
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	254 998	186 535
	Spolu vlastné imanie a záväzky	14 421 481	16 112 459
A.	Vlastné imanie	259 450	245 998
A.I.	Základné imanie	33 194	33 194
A.I.1.	Základné imanie	33 194	33 194
A.III.	Kapitálové fondy	133	133
A.IV.	Zákonné rezervné fondy	3 319	3 319
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond	3 319	3 319

**NOVBYT s.r.o., HÁLKOVA 11, 831 03 BRATISLAVA 3**

IČO: 31369332, DIČ:2020333711, IČ DPH: SK 2020333711, Banka: VÚB a.s., číslo účtu: 1460046012/0200 Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 6727/B.

A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	222 804	209 352
B.	Závazky	14 003 217	15 756 161
B.I.	Dlhodobé záväzky	4 206 422	3 942 928
B.I.6	Dlhodobé prijaté preddavky	4 201 029	3 942 111
B.I.9.	Záväzky zo sociálneho fondu	982	451
B.I.12.	Odložený daňový záväzok	4 411	366
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	3 707 967	3 987 490
B.IV.	Krátkodobé záväzky	5 786 038	5 856 991
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku	5 720 246	5 801 313
B.IV.6.	Záväzky voči zamestnancom	24 107	22 446
B.IV.7.	Záväzky zo sociálneho poistenia	13 857	12 670
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie	26 497	19 493
B.IV.10.	Iné záväzky	1 331	1 069
B.V.	Krátkodobé rezervy	13 860	18 735
B.V.1.	Zákonné rezervy	13 860	18 735
B.VI.	Bežné bankové úvery	288 930	1 950 017
C.	Časové rozlíšenie	158 814	110 300
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé	158 814	110 300

Výkaz ziskov a strát		k 31.12.2013	k 31.12.2014
*	Čistý obrat / časť účt. tr. 6 podľa zákona/	0	6 007 831
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	6 898 711	6 017 688
III.	Tržby z predaja služieb	6 889 626	6 007 831
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM a materiálu	155	100
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	8 930	9 757
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	6 606 983	5 747 358
B.	Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	5 813 265	4 965 107
D.	Služby	217 865	225 822
E.	Osobné náklady	524 980	502 924
E.1.	Mzdové náklady	394 185	383 774
3.	Náklady na sociálne poistenie	119 180	108 315
4.	Sociálne náklady	11 615	10 835
F.	Dane a poplatky	2 861	3 319
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	34 176	40 706
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	34 176	40 706
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	155	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	13 681	9 480
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	291 728	270 330
*	Pridaná hodnota	858 496	816 902
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	45	31
XI.	Výnosové úroky	45	31
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	45	31



**	Náklady na finančnú činnosť spolu	1 209	1 462
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 209	1 462
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 164	-1 431
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	290 564	268 899
R.	Daň z príjmov	67 760	59 547
R.1.	Daň z príjmov splatná	68 653	63 592
2.	Daň z príjmov odložená	-893	-4 045
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	222 804	209 352

Účtovná závierka za rok 2014 bola schválená na Valnom zhromaždení spoločnosti, konanom dňa: 25.5.2015

4) **PODNIKATELSKÝ ZÁMER na rok 2015**

V rámci správy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domov:

- Naďalej informovať vlastníkov bytov o možnosti získania finančných prostriedkov na obnovu bytových domov a odstránenie systémových porúch a to:
 - pripraviť projektovú a finančnú realizáciu zateplenia min. 5 domov, v ktorých vlastníci prejavia záujem a schvália podmienky financovania.
- Aj naďalej na domových schôdzach navrhovať v neobnovených domoch vlastníkom bytov a nebytových priestorov komplexnú obnovu. Tiež vysvetliť vlastníkom výhody komplexnej rekonštrukcie a nevýhody kúskovania prác na obnove bytového domu. V prípade súhlasu vlastníkov pripraviť technickú dokumentáciu obnovy a financovania obnovy.
- Zabezpečiť prerokovanie a schválenie metodiky rozpočítania nákladov na vykurovanie v domoch, v ktorých bolo uskutočnené hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy vykurovania s osadením PRVN na radiátoroch.
- Zabezpečiť dodržanie opatrení Zákona 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti ktorý nadobudol účinnosť dňa 1.12.2014 a ukladá v §11 ods.1 písm. a), c) d) vlastníkom budovy s celkovou podlahovou plochou viac ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo spoločnou prípravou teplej vody v termíne do 31.12.2015 povinnosť:
 - zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný a udržiavaný vykurovací systém v budove
 - zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody



-
- vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou

 - zrealizovať obnovu v domoch, v ktorých boli v roku 2014 začaté práce na obnove domu a ďalšie investície pripravené na realizáciu v roku 2015 v ktorých sa vlastníci dohodli na obnove domu.

 - Naďalej zvyšovať úroveň poskytovania služieb a informácií spojených s užívaním bytov, prostredníctvom portálu www.poschodoch.sk, ktorý je toho času v úspešnej plnej prevádzke. Naším cieľom je tiež naďalej zvyšovať povedomie vlastníkov bytov o portáli www.poschodoch.sk, aby ho využívali na kontrolu činností, ktoré sa na ich dome prevádzajú.

 - Predkladať vlastníkom návrhy poistnej zmluvy k zabezpečeniu svojich nehnuteľností v domoch kde poistenie ešte nemajú. Vyjednať výhodnejšie podmienky poistenia v už poistených domoch.

 - Prehodnotiť financovanie ešte nezaplatených úverov a dojednať pre obyvateľov výhodnejšie podmienky splácania.

 - Zaviesť oddelenie realitných služieb, kde by sme obyvateľom za prijateľných podmienok pomohli s kúpou či predajom nehnuteľností prioritne v mestskej časti Bratislava Nové Mesto.

 - Smerovať úsilie na zvýšenie informovanosti vlastníkov o platných právnych a cenových predpisoch, normách vyhradených technických zariadení obytných budov, lehôt overenia určených meradiel, a to najmä formou domových schôdzí a hromadnou e-mailovou korešpondenciou, osobitne o zmene zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o zmene zákona o teple a z toho vyplývajúcich práv a povinností vlastníkom bytov a NP.

 - Naďalej zvyšovať úroveň ovládania programu DOMUS, zakúpeného od spoločnosti Anasoft, s.r.o., ktorý vzájomne prepája databázy jednotlivých ekonomických a technických agend činností našej firmy tak, aby bolo možné z tejto databázy poskytnúť informácie cez internet.

 - Dokončiť montáž objektových meračov TUV na diaľkový odpočet prostredníctvom internetu. Začať montáž objektových meračov dodaného tepla na diaľkový odpočet vo všetkých objektoch kam dodávame teplo.

 - Zabezpečovať kvalitnú a efektívnu dodávku tepla a teplej vody našim odberateľom so zameraním sa na:
 - úsporné opatrenia smerujúce k zníženiu energetickej náročnosti
 - potrebnú rekonštrukciu tepelnotechnických rozvodov



NOVBYT s.r.o., HÁLKOVA 11, 831 03 BRATISLAVA 3

IČO: 31369332, DIČ:2020333711, IČ DPH: SK 2020333711, Banka: VÚB a.s., číslo účtu:
1460046012/0200 Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, oddiel Sro., vložka č. 6727/B.

- doregulovanie sekundárnych a domových rozvodov tepla a teplej vody

Za účtovné obdobie roka 2014 navrhujeme rozdelenie výsledku hospodárenia po zdanení podľa Obchodného zákonníka a spoločenskej zmluvy.

Výročná správa bola prerokovaná a schválená na Valnom zhromaždení spoločnosti NOVBYT s.r.o., konanom dňa : 25. 5. 2015

Konateľ spoločnosti NOVBYT s.r.o.:

Jozef Kysucký, Ing.

V Bratislave dňa 26. 5. 2015