

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2016
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) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY.....	6
5) PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2017.....	6
6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU.....	7
7) VÝSKUM A VÝVOJ.....	8
8) AKCIE.....	8
9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....	8
10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	8
11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2016.....	8



VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2016

NOVBYT s.r.o.

Háľkova 11, 831 03 Bratislava

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

1) ÚVOD

Spoločnosť vykonávala v roku 2016 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 31.12.2016 spoločnosť vykonávala túto správu v 104 domoch.

- Výrobu a rozvod tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody, prevádzkovanie 4 plynových domových kotolní, 2 odovzdávacie stanice tepla (OST) spolu so sekundárnymi rozvodmi, 2 blokové plynové kotolne, správu a prevádzku sekundárných rozvodov tepla z 32 OST v majetku BAT 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 2016 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 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 2016 sa pokračovalo vo výmene vodomeroch TUV a výmene objektových meračov tepla na UK za ultrazvukové. Zostáva prepojiť merače UK a vodomery na diaľkový odpočet prostredníctvom internetu, čo značne uľahčí prácnosť odpočtov a umožní aktuálne sledovanie spotrieb tepla a TUV.

**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.

2) MAJETOK

Spoločnosť mala vlastný majetok nadobudnutý kúpou (v obstarávacej cene) vo výške 1.036 tis. EUR (z toho: software 26 tis. EUR, stavby 263 tis. EUR, dopravné prostriedky 88 tis EUR, inventár 25 tis. EUR, prístroje a zariadenia 439 tis EUR, ostatný dlhodobý hmotný majetok 195 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 31.12.2015	k 31.12.2016
		v EUR	v EUR
	Spolu majetok	15 953 272	17 960 228
A.	Neobežný majetok	274 855	424 702
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.I.2.	Softvér	0	0
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	274 855	424 702
A.II.2.	Stavby	157 189	250 907
A.II.3	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	38 078	26 975
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	823	823
B.	Obežný majetok	15 387 653	17 149 569
B.I.	Zásoby	0	0
B.I.1.	Materiál	0	0
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	10 959 117	13 036 693
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	4 633 846	4 514 831
B.III.7.	Daňové pohľadávky	16	4 168
B.III.9.	Iné pohľadávky	6 325 255	8 517 694
B.V.	Finančné účty	4 427 907	4 110 791
B.V.1.	Peniaze	3 226	2 504
B.V.2.	Účty v bankách	4 424 681	4 108 287
C.	Časové rozlíšenie	290 764	385 958
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé	1 664	770
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	289 100	385 188
	Spolu vlastné imanie a záväzky	15 953 272	17 960 228
A.	Vlastné imanie	283 999	287 037
A.I.	Základné imanie	33 194	33 194
A.I.1.	Základné imanie	33 194	33 194
A.III.	Kapitálové fondy	133	133

**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.IV.	Zákonné rezervné fondy	3 319	3 319
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond	3 319	3 319
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	247 353	250 391
B.	Závazky	15 525 072	17 437 969
B.I.	Dlhodobé záväzky	3 658 408	3 516 695
B.I.6	Dlhodobé prijaté preddavky	3 656 793	3 515 677
B.I.9.	Závazky zo sociálneho fondu	1 615	1 018
B.I.12.	Odložený daňový záväzok	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	5 741 044	7 621 677
B.IV.	Krátkodobé záväzky	5 638 000	5 685 961
B.IV.1.	Závazky z obchodného styku	5 577 072	5 621 793
B.IV.6.	Závazky voči zamestnancom	21 470	21 303
B.IV.7.	Závazky zo sociálneho poistenia	11 799	11 737
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie	26 555	30 036
B.IV.10.	Iné záväzky	1 104	1 092
B.V.	Krátkodobé rezervy	19 669	20 326
B.V.1.	Zákonné rezervy	19 669	20 326
B.VI.	Bežné bankové úvery	467 951	593 310
C.	Časové rozlíšenie	144 201	235 222
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé	144 201	235 222

Výkaz ziskov a strát		k 31.12.2015	k 31.12.2016
*	Čistý obrat /časť účt. tr. 6 podľa zákona/	5 910 760	5 706 642
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 928 230	5 708 270
III.	Tržby z predaja služieb	5 910 760	5 689 069
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM a materiálu	0	1 628
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	17 470	17 573
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	5 609 429	5 386 180
B.	Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	4 792 815	4 603 425
D.	Služby	274 677	238 111
E.	Osobné náklady	496 695	471 199
E.1.	Mzdové náklady	374 206	357 129
3.	Náklady na sociálne poistenie	111 997	104 187
4.	Sociálne náklady	10 492	9 883
F.	Dane a poplatky	2 884	1 919
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	35 002	63 661
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	35 002	63 661
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	0	1 628
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	7 356	6 237
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	318 801	322 090
*	Pridaná hodnota	843 268	847 533
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	32	20



XI.	Výnosové úroky	32	20
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	32	20
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	1 361	1 366
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 361	1 366
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 329	-1 346
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	317 472	320 744
R.	Daň z príjmov	70 119	70 353
R.1.	Daň z príjmov splatná	71 114	70 954
2.	Daň z príjmov odložená	-995	-601
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	247 353	250 391

4) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY

HV vo výške 250.391,- € sa preúčtuje na účet nerozdelených ziskov minulých rokov.

5) PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2017

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 komplexnej obnovy 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.
- zrealizovať obnovu v domoch, v ktorých boli v roku 2016 začaté práce na obnove domu a ďalšie investície pripravené na realizáciu v roku 2017 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 poisťnej 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.
- Zabezpečovať kvalitnú a efektívnu dodávku tepla a teplej vody našim odberateľom so zameraním sa na:
 - úsporné opatrenia smerujúce k zníženiu energetickej náročnosti
 - potrebnú rekonštrukciu tepelno-technických rozvodov
 - doregulovanie sekundárnych a domových rozvodov tepla a teplej vody

6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa – vzhľadom k tomu že nenastali žiadne udalosti osobitného významu, z tohto dôvodu sa netýka účtovnej jednotky.



7) VÝSKUM A VÝVOJ

Účtovná jednotka nerealizuje výskum a vývoj, preto sa jej nevznikajú žiadne náklady na túto činnosť.

8) AKCIE

Nadobudnutie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 – netýka sa danej účtovnej jednotky.

9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Údaje požadované podľa osobitných predpisov – netýka sa účtovnej jednotky.

10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2016

Konateľ spoločnosti NOVBYT s.r.o.:

Jozef Kysucký, Ing.

V Bratislave dňa 18.10.2017