

**VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018**  
**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 2018.....	6
6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU .....	7
7) VÝSKUM A VÝVOJ.....	7
8) AKCIE .....	7
9) ÚDAJE PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....	8
10) ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ.....	8
11) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZA ROK 2018.....	8



## VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2018

NOVBYT s.r.o.

Háľkova 11, 831 03 Bratislava

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

### 1) ÚVOD

Spoločnosť vykonávala v roku 2018 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.

K 31.12.2018 spoločnosť vykonávala túto správu v 108 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 2018 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 2018 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.



## 2) MAJETOK

Spoločnosť mala vlastný majetok nadobudnutý kúpou (v obstarávacej cene) vo výške 1.023 tis. EUR ( z toho: software 26 tis. EUR, stavby 263 tis. EUR, dopravné prostriedky 79 tis EUR, inventár 25 tis. EUR, prístroje a zariadenia 439 tis EUR, ostatný dlhodobý hmotný majetok 191 tis EUR) a majetok prenájatý vo výške 978 tis EUR – zahrňujúci súbor hnuiteľného a nehnuteľného majetku tepelno-technických zariadení a sekundárných rozvodov tepla na území mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

## 3) HOSPODÁRENIE

Súvaha		k 31.12.2017	k 31.12.2018
		v EUR	v EUR
	Spolu majetok netto	18 359 543	18 251 676
A.	Neobežný majetok	354 335	350 348
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok	354 335	350 348
A.II.2.	Stavby	244 322	237 738
A.II.3	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	13 956	64 456
A II. 6	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	95 234	47 331
A.II.7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	823	823
B.	Obežný majetok	17 624 217	17 522 930
B.II.	Dlhodobé pohľadávky	1 230	10 488
B.II.8.	Odložená daňová pohľadávka	1 230	10 488
B.III.	Krátkodobé pohľadávky	13 135 225	12 563 988
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku	4 364 729	3 983 235
B.III.7.	Daňové pohľadávky	11 878	11 230
B.III.9.	Iné pohľadávky	8 758 618	8 569 523
B.V.	Finančné účty	4 487 762	4 948 454
B.V.1.	Peniaze	2 185	2 477
B.V.2.	Účty v bankách	4 485 577	4 945 977
C.	Časové rozlíšenie	380 991	378 398
C.2.	Náklady budúcich období krátkodobé	2 290	4 737
C.4.	Príjmy budúcich období krátkodobé	378 701	373 661
	Spolu vlastné imanie a záväzky	18 359 543	18 251 676
A.	Vlastné imanie	243 504	218 745
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

**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.1.	Zákonný rezervný fond	3 319	3 319
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	206 858	182 099
B.	Závazky	17 841 826	17 829 235
B.I.	Dlhodobé záväzky	3 726 888	4 043 853
B.I.6	Dlhodobé prijaté preddavky	3 724 657	4 040 245
B.I.9.	Závazky zo sociálneho fondu	2 231	3 607
B.I.12.	Odložený daňový záväzok	0	0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery	7 927 181	7 517 752
B.IV.	Krátkodobé záväzky	5 533 217	5 665 624
B.IV.1.	Závazky z obchodného styku	5 367 305	5 491 542
B.IV.2.	Závazky voči spoločníkom a združeniu	92 974	100 000
B.IV.6.	Závazky voči zamestnancom	22 714	22 905
B.IV.7.	Závazky zo sociálneho poistenia	12 566	12 498
B.IV.8.	Daňové záväzky a dotácie	37 443	38 652
B.IV.10.	Iné záväzky	215	27
B.V.	Krátkodobé rezervy	22 390	27 112
B.V.1.	Zákonné rezervy	22 390	27 112
B.VI.	Bežné bankové úvery	632 150	574 894
C.	Časové rozlíšenie	274 213	203 696
C.2.	Výdavky budúcich období krátkodobé	274 213	203 696

Výkaz ziskov a strát		k 31.12.2017	k 31.12.2018
*	Čistý obrat /časť účt. tr. 6 podľa zákona/	5 311 374	5 139 869
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	5 313 879	5 154 137
III.	Tržby z predaja služieb	5 293 340	5 082 261
VI.	Tržby z predaja DNM a DHM a materiálu	2 506	14 267
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	18 033	57 609
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	5 048 456	4 927 578
B.	Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	4.224.890	3 971 004
D.	Služby	275 272	323 862
E.	Osobné náklady	469 043	503 735
E.1.	Mzdové náklady	350 891	376 940
3.	Náklady na sociálne poistenie	109 028	116 623
4.	Sociálne náklady	9 124	10 172
F.	Dane a poplatky	2 092	2 329
G.	Odpisy a opravné položky k DNM a DHM	67 860	70 659
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	67 860	70 659
H.	Zostatková cena predaného DM a predaného materiálu	2 506	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	6 793	55 989
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	265 423	226 559
*	Pridaná hodnota	793 178	787 395
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	0	0



XI.	Výnosové úroky	0	0
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	0	0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	2 679	4 090
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	2 679	4 090
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-2 679	-4 090
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	262 744	222 469
R.	Daň z príjmov	55 886	40 370
R.1.	Daň z príjmov splatná	55 886	49 628
2.	Daň z príjmov odložená	0	-9 258
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	206 858	182 099

#### 4) NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU/VYROVNANIE STRATY

Výsledok hospodárenia za rok 2018 vo výške 182.099,- € sa preúčtuje na účet nerozdelených ziskov minulých rokov.

#### 5) PODNIKATEĽSKÝ ZÁMER na rok 2019

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 2018 začaté práce na obnove domu a ďalšie investície pripravené na realizáciu v roku 2019 v ktorých sa vlastníci dohodli na obnove domu.



- Naďalej zvyšovať úroveň poskytovania služieb a informácií spojených s užívaním bytov, prostredníctvom portálu [www.poschodoch.sk](http://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](http://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.
- 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.
- Naďalej zvyšovať úroveň ovládania programu DOMUS, zakúpeného od spoločnosti Anasoft, s.r.o., ktorý vzájomne prepája databázy jednotlivých ekonomických a technických agent činností našej firmy tak, aby bolo možné z tejto databázy poskytnúť informácie cez internet.

## 6) UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa – vzhľadom k tomu, že nám Mestská časť Bratislava – Nové Mesto už nepredĺžila zmluvu na prevádzkovanie tepelnotechnických zariadení, naša spoločnosť prišla o značnú časť príjmov od 1.7.2019 .

## 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.



**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.

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 2018**

Konateľ spoločnosti NOVBYT s.r.o.:

Jozef Kysucký, Ing.

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

.....

V Bratislave dňa 15.10.2019