



Energetický, bytový a objektový manažment **S.r.O.**

V ý r o č n á s p r á v a

2 0 2 5

Nové Zámky, máj 2026

1. Úvod

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. patrí medzi dlhoročne úspešné firmy. Do hlavného profilu spoločnosti patrí výroba a dodávka tepla a elektrickej energie, správa nehnuteľností a s tým súvisiace služby. Z hľadiska hospodárenia mal priaznivý dopad na výsledok nárast vykupovanej ceny elektriny.

2. Základné údaje o spoločnosti

Spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. bola založená Mestom Nové Zámky v roku 2003, zapísaná je v obchodnom registri Nitra oddiel Sro, vložka 14198/N. Právna forma spoločnosti je spoločnosť s ručením obmedzeným. Sídlo spoločnosti je na SNP 9, 940 02 Nové Zámky.

Okrem Mesta Nové Zámky je súčasným spolumajiteľom aj významná česká spoločnosť ČEZ ESCO, a.s..

Základné imanie spoločnosti je 7.037.112,- EUR.

Spoločníkmi spoločnosti sú:

Mesto Nové Zámky s podielom 51%: 3.588.927,- EUR

ČEZ ESCO, a.s. s podielom 49%: 3.448.185,- EUR.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie. Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia.

Konateľmi spoločnosti sú Ing. Lukáš Štefánik, do 20.06.2025 Ing. Eva Hýsková Hánová a od 21.06.2025 Ing. Juraj Mihaľ.

Dozorná rada je v zložení:

PhDr. Mgr. Art. Otokar Klein, ArtD.

PaedDr. Mária Malperová

Mgr. Anna Kijaček Rošková

JUDr. Naďa Hartmann

Ing. Natália Banduričová

od 1.3.2025 nahradil Ing. Natáliu Banduričovú JUDr. Marek Šlégl

Mgr. Kamil Čermák

Od 17.6.2025 nahradil Mgr. Kamila Čermáka Igor Bezděk

3. Predmet podnikania

Predmet činnosti:

1. vykonávanie maloobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi - maloobchod v rozsahu voľných živností
2. vykonávanie veľkoobchodnej činnosti - kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností - veľkoobchod v rozsahu voľných živností
3. sprostredkovateľská činnosť - sprostredkovanie obchodu v rozsahu voľných živností
4. rozmnožovacie a kopírovacie služby
5. oprava, montáž, demontáž a zasklievanie okien a dverí
6. vykonávanie maliarskych prác, náterov a tapetovanie
7. upratovacie a čistiace práce
8. úprava zelene a vonkajších priestranstiev
9. podnikanie v oblasti nakladania s odpadom - odvoz smetí (v rozsahu voľných živností)

10. reklamná, propagačná a poradenská činnosť
11. zámočníctvo
12. vodoinštalatérsstvo a kúrenárstvo
13. uskutočňovanie stavieb a ich zmien
14. výkon činnosti stavebného dozoru
15. výroba tepla, výroba elektriny, rozvod elektriny, rozvod tepla
16. správa nehnuteľností v rozsahu voľnej živnosti na základe zmlúv vo vzťahu k obytným domom, spoločným priestorom a spoločným časťami, pozemkom, príslušenstvu bytov, nebytovým priestorom a ich príslušenstvu a k objektom pre ubytovacie služby
17. faktoring a forfaiting (vymáhanie pohľadávok od neplatičov)
18. správa a údržba bytového fondu
19. inštalácia elektrických rozvodov a zariadení na bezpečné napätie
20. účtovníctvo v rámci voľnej živnosti
21. poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov
22. nepravidelná osobná cestná doprava vykonávaná cestnými osobnými vozidlami, ktoré majú okrem miesta pre vodiča najviac osem miest na sedenie
23. prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájom
24. prenájom hnutelých vecí
25. ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností

Spoločnosť poskytuje svoje služby v mestách Nové Zámky, Šurany, Komárno, Šaľa a Hurbanovo a v obciach Gbelce, Komjatice, Maňa, Palárikovo, Semerovo, Bajč, Bardoňovo, Jatov, Radava, Diakovce, Rastislavice a Veľký Kýr.

4. Manažérstvo kvality

Na úvod roka vedenie spoločnosti stanovilo ciele a politiku kvality pre rok 2025 a zároveň boli vyhodnotené ciele kvality a procesné ukazovatele za rok 2024.

Na základe plánov interných auditov boli v priebehu roka realizované pravidelné interné audity na jednotlivých organizačných útvaroch a v mesiaci jún 2025 bol v spoločnosti vykonaný 11. dozorný audit na systém manažérstva kvality, pričom spoločnosť úspešne obhájila svoj certifikát pre normu STN EN ISO 9001:2016.

V priebehu roka boli zabezpečené:

- aktualizácia existujúcej dokumentácie – príručka kvality, smernice, procesné karty, formuláre, záznamy,
- v prípade potreby tvorba novej dokumentácie,
- pravidelná aktualizácia údajov manažérstva kvality na spoločnej sieti spoločnosti v zmysle požiadaviek STN EN ISO 9001:2016.

5. Zamestnanci

Plán počtu zamestnancov na rok 2025 bol - 69

Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.2025 - 66

Kmeňový stav zamestnancov k 31.12.2025 - 67

Priemerný evidenčný počet zamestnancov za rok 2025 bol 68,81.

Priemerný evidenčný počet zamestnancov prepočítaný na plne zamestnaných za rok 2025 bol 63,00.

Na rodičovskej dovolenke je 1 zamestnankyňa.

Ku koncu roku 2025 má spoločnosť 2 neobsadené pracovné pozície na energetickom útvere (elektrotechnik - špecialista a hlavný kurič), po jednom na útvere riaditeľa (poradca) a na ekonomickom útvere (vrátnik-informátor). Ale aj pracovné pozície obsadené zamestnancami, s ktorými sa pri zostavovaní plánu na rok 2025 ešte nepočítalo (útvár SBaNP – KORZO v počte 2). V pláne na rok 2026 sú započítané aj tieto pozície.

Spoločnosť zamestnávala v priebehu roku 2025 dvoch zamestnancov so zmenenou pracovnou schopnosťou (ZPS), čím bol naplnený povinný podiel zamestnávania občanov so zdravotným postihnutím upravený zákonom č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Okrem zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere spoločnosť zamestnávala zamestnancov aj na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru.

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú na výkon funkcie uzatvorené Mandátne zmluvy podľa Občianskeho zákonníka.

Upratovanie nebytových priestorov je zabezpečované na základe dohôd o pracovnej činnosti ktoré sa uzatvárajú na obdobie jedného roku.

Vzdelávanie zamestnancov

Vzdelávanie zamestnancov v roku 2025 bolo zabezpečené hlavne formou externého a interného školenia v súlade s plánom vzdelávania na rok 2025. Školenia boli realizované formou seminárov aj webinárov, ale aj konferencií. Boli to povinné preškolenia potrebné k výkonu práce, odborné školenia a semináre, workshopy z oblasti energetiky a vykurovania, správy budov, metrológie, pracovného, občianskeho a obchodného práva, BOZP, ekonomiky a účtovníctva, daní a poplatkov, kybernetickej bezpečnosti a pod.. Napríklad:

Pre útvár správy bytov a nebytových priestorov:

- Vyúčtovanie služieb za rok 2025
- Konferencia Anasoft 2025

Pre energetický útvár:

- Odborná príprava a vykonanie skúšky na obsluhu kvapalinových kotlov III. triedy
- Odborná príprava na obsluhu plynových zariadení
- Odborná príprava na obsluhu tlakových zariadení
- Odborná a aktualizčná odborná príprava na prácu vo výškach, na lešení,
- Konferencia SZVT 2025
- Konferencia vykurovanie
- Výklad stavebného zákona
- Preškolenie prácu s veľmi toxickými látkami a zmesami
- Školenie stavebný zákon ...

Pre útvár riaditeľa:

- Konferencia vykurovanie 2025
- Školenie Anasoft pre pracovníkov úseku IT
- DOMUS konferencia
- Osvedčenie o odbornej spôsobilosti v tepelnej energetike – predĺženie platnosti
- Konferencia pracovné právo a personalistika

Pre ekonomický útvár:

- ročné zúčtovanie dane zo závislej činnosti za rok 2025
- Mzdárske aktuality v roku 2025

- konferencia spoločnosti Anasoft
- Účtovná závierka
- DPH
- Cestovné náhrady pri pracovných cestách

6. Marketing

Marketingové aktivity v roku 2025 boli obsahovo a nákladovo zabezpečované v súlade so schváleným marketingovým plánom spoločnosti nasledovne:

- tradičné aktivity na MDD a prvý školský deň – odovzdávanie reklamných predmetov deťom v meste Nové Zámky,
- podpora detského športu,
- pravidelná kyvadlová doprava po meste Nové Zámky, smerujúca na termálne kúpalisko Emila Tatarika - „Štrandbus“,
- marketingové akcie pre zástupcov vlastníkov bytov a top klientov spoločnosti,
- printová reklama: Castrum Novum, letáky a brožúry, INFO magazín k vyúčtovaniu,
- reklama v regionálnej televízii,
- reklamné plochy na viacerých objektoch v Nových Zámkach: FKM Nové Zámky, TJ Štart Nové Zámky, TTC Nové Zámky, Atletický klub Nové Zámky, HC Nové Zámky, domové objekty...
- propagácia Korza
- narodeninové marketingové predmety pre zamestnancov a existujúcich klientov spoločnosti.

7. Výroba a rozvod energií

Na rok 2025 bol naplánovaný predaj tepelnej energie vo výške 54.560 MWh. V skutočnosti bolo predaných 59.853 MWh, čo predstavuje nárast predaja oproti plánu o 9,70 %, teda plnenie na 109,70 %. V absolútnom vyhodnotení to predstavuje viacero 5.293 MWh. V súvislosti s porovnaním predaja tepla a priemerných denných teplôt bola v roku 2024 priemerná teplota vonkajšieho vzduchu počas 221 dní vykurovacieho obdobia + 8,6 °C. V roku 2025 bolo rovnako, s teplotou + 8,6 °C a s väčším počtom vykurovacích 226 dní. Ako normatív pre lokalitu Nové Zámky sa uvádza 210 vykurovacích dní a tomu zodpovedajúca priemerná teplota vonkajšieho vzduchu +4,20°C. Z porovnania dennostupňov predchádzajúceho vykurovacieho obdobia 2024 $Ds_{2024} = 2.629$ a vykurovacieho obdobia 2025 $Ds_{2024} = 2.868$, vyplýva že energetická náročnosť na dodávku tepla bola v roku 2025 vyššia.

Kotol na biomasu bol odstavený z prevádzky dňa 14.4.2025 a znovu bol uvedený do prevádzky až 14.11.2025. Z biomasy bolo vyrobených 14.307 MWh tepla, čo z celkovej výroby tepla v CZT (66.238 MWh) predstavuje 21,60 %. V kogeneračných jednotkách (KGJ), bolo vyrobených 31.317 MWh tepla. Potom podiel tepla z celkovej výroby tepla v CZT z kombinovanej výroby činí 47,28 %. Súhrnne bolo z obnoviteľných zdrojov energie a z kombinovanej výroby elektriny a tepla vyrobených až 68,88 % tepla.

Z uvedených faktov preto možno konštatovať, že aj v roku 2025 sa podarilo zabezpečiť výrobu tepla z biomasového kotla a z kombinovanej výroby vyššiu o 18,88 % oproti legislatívne požadovaných minimálne 50 % a tým potvrdiť, že definovaný účinný systém centralizovaného zásobovania teplom CZT je prevádzkovo stabilizovaný.

Elektrokotlom bolo do tepelnej siete dodaných 0 MWh. Bolo to zapríčinené z dôvodu veľmi priaznivej výkúpnej trhovej ceny elektriny. Ekonomicky bolo preto výhodnejšie elektrokotol odstaviť z prevádzky a plnú výrobu elektriny z KGJ, bez vlastnej spotreby, predať do verejnej distribučnej elektrizačnej siete.

Plán predaja elektrickej energie uvažoval s predajom elektrickej energie 25.000 MWh. V skutočnosti bolo do siete predaných až 26.764 MWh, čo predstavuje 107,06 % plnenie plánu.

8. Správa bytov a objektov

K 31.12.2025 spravovala spoločnosť Bytkomfort, s.r.o. v 303 objektoch celkove 7 082 bytov, 393 nebytových priestorov a 302 garáží. V roku 2025 pribudlo do správy 46 bytov. Spoločnosť Bytkomfort spravovala v roku 2025 spolu 7 777 priestorov.

Okrem správy bytov a nebytových priestorov v bytových domoch spoločnosť zabezpečuje správu a Facility management o podlahovej ploche 35 000 m², a to v objektoch ako Medicentrum Prednádražie, Medicentrum Unipharmed v Nových Zámkoch, Centrum občianskej vybavenosti v Šali a polyfunkčnej tržnice v Šali. Facility management zabezpečujeme aj v šiestich predškolských a ďalších iných zariadeniach v Nových Zámkoch a staráme sa o všetky fontány a artézske studne v meste Nové Zámky.

V roku 2025 sme spustili prenájom apartmánov a nebytových priestorov v budove KORZO (bývalého Hotel Korzo v Nových Zámkoch). K dispozícii je na prenájom 38 nebytových priestorov a 42 apartmánových priestorov. Obsadenosť apartmánových priestorov je v počte 20ks a nebytových priestorov je v počte 10ks, čo predstavuje 7 spoločností.

Nakoľko od 1.1.2027 vstupuje do platnosti smernica EÚ 2018/2002, podľa ktorej sa už od jesene roka 2022 môžu montovať len prístroje umožňujúce rádiový zber údajov a od 1.1.2027 všetky prístroje musia umožniť diaľkový zber údajov, naša spoločnosť do konca roka 2025 zabezpečila montáž meračov tepla, SV a TUV pre diaľkový zber údajov už v 95% nami spravovaných bytových domoch.

V oblasti obnovy bytových objektov spoločnosť v roku 2025 zabezpečila vybavenie 6 komerčných úverov a 2 úvery ŠFRB v celkovom objeme cca 1,7 mil. EUR. Na všetkých týchto objektoch firma zároveň zabezpečovala stavebnú prípravu, výber dodávateľov, priebežnú kontrolu a odovzdanie diel do užívania. 2 BD boli komplexne obnovené a pri ostatných bytových domoch došlo k čiastkovým rekonštrukciám. Zároveň bola realizovala montáž 5 nových výťahov. Na mnohých objektoch boli vykonané opravy a údržby bežného charakteru a odstránenie havarijného stavu podľa požiadaviek vlastníkov bytových domov.

9. Finančné a ekonomické výsledky

V hospodárení spoločnosti majú dominantné postavenie tržby a ostatné výnosy za výrobu a dodávku tepelnej energie a elektriny. Tieto výnosy predstavujú v sledovanom období 73 % z celkových výnosov spoločnosti počas roka. Tržby za poskytnuté služby v oblasti správy nehnuteľností predstavujú 8% z celkových výnosov. Finančné výnosy reprezentujú dividendy z dcérskej spoločnosti Bytkomfort-Servis, s.r.o.

Na nákladoch spoločnosti sa najväčšou mierou podieľajú plyn, elektrická energia, studená voda a biomasa. Ich podiel v roku 2025 predstavoval 79% z celkových

nákladov. Náklady na opravu a údržbu technologických zariadení tepla a elektriny narástli z dôvodu vytvorenia rezervy na opravu primárneho tepelného napájača.

Vlastné investičné prostriedky použila spoločnosť na modernizáciu budovy hotela Korzo, stavebnej časti odovzdávacej stanice tepla, na obnovu výpočtovej techniky a boli zahájené práce pre napojenie ďalších objektov na centrálnu zásobovanie s teplom. Časové rozlíšenie aktívne je ovplyvnené najmä úhradou nájomného za viac rokov, platbami za poistné, predplatné publikácií, update programov, ktoré náklady sa týkajú roka 2026. Výsledok hospodárenia bol v porovnaní s predchádzajúcim rokom ovplyvnený najmä zmenou cien za nakupované energie – a následne cenami za tepelnú a elektrickú energiu. Tvorba rezervy je ovplyvnená najmä tvorbou rezervy na opravu primárneho tepelného napájača, nedoplatok elektrickej energie a tvorbou rezervy k osobným nákladom. Stav bankových úverov bol ovplyvnený postupným splácaním istiny úveru, ktorý bol poskytnutý na rekonštrukciu technológie kombinovanej výroby elektriny a tepla a zároveň čerpaním nového úveru na refundáciu investičných nákladov na rekonštrukciu a modernizáciu budovy hotela Korzo. Časové rozlíšenie pasívne súvisí s ročným zúčtovaním ceny tepla za rok 2025.

Bytkomfort, s.r.o. vykazuje pomerne nízky objem pohľadávok po splatnosti, svoje záväzky si plní načas.

Prehľad výkonov a tržieb za teplo, teplú úžitkovú vodu (TÚV) a elektrickú energiu						
	2023		2024		2025	
Tovar/jednotky	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR	MWh	v tis. EUR
Predaj tepla a TÚV*	54 016	17 978	54 951	10 378	59 853	9 176
Predaj el. energie	26 688	12 652	28 116	4 530	26 764	2 441

*tržby obsahujú aj náklady na studenú vodu v teplej vode (TÚV)

Prehľad tržieb za služby v tis. EUR			
	2023	2024	2025
Tržby z predaja služieb	1 042	1 117	1 294

Účtované ceny v EUR (bez DPH) tepelnej energie v roku 2025

EUR/kWh	Variabilná zložka	Fixná zložka
Nové Zámky	0,0919	241,1031
Nové Zámky vybraní koncoví odberatelia (byty ...)	0,08616	241,1031
Hurbanovo	0,0877	138,0888
Hurbanovo vybraní koncoví odberatelia (byty ...)	0,0877	138,0888

Výsledovka (v tis. EUR)	2023	2024	2025
Prevádzkové výnosy	32 575	18 277	15 831
Tržby za vlastné výrobky	30 629	14 908	11 616
Tržby za služby	1 042	1 117	1 294
Tržby za tovar	-	-	2
Zmena stavu výrobkov	-	-	-
Aktivácia	-	-	-
Ostatné výnosy	853	2 252	2 920
Prevádzkové náklady	30 034	17 105	14 720
Spotreba materiálu	1 056	1 108	1 051
Spotreba energií a nesklad.zásob	23 672	10 367	8 332
Predaný tovar	-	-	1
Služby	1 961	2 118	1 745
Osobné náklady	2 219	2 373	2 353
Dane a poplatky	41	69	79
Odpisy DNM a DHM	1 025	992	1 102
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	61	78	56
Výsledok hospodárenia z HČ	2 540	1 172	1 112
Finančné výnosy	76	107	157
Finančné náklady	56	52	62
Výsledok za bežnú činnosť	2 560	1 227	1 207
Daň z príjmov	558	227	307
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 002	1 000	900

Súvaha (v tis. EUR)	2023	2024	2025
Aktíva	16 673	16 742	19 782
Neobežný majetok	9 733	13 580	13 324
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-	-
Dlhodobý hmotný majetok	9 671	13 382	12 949
Dlhodobý finančný majetok	63	198	375
Obežný majetok	6 633	2 910	5 872
Zásoby	226	132	218
Pohľadávky	2 371	2 499	2 579
Krátkodobý finančný majetok	-	-	-
Finančné účty	4 036	278	3 076
Časové rozlíšenie	307	252	586
Pasíva	16 673	16 742	19 782
Vlastné imanie	9 806	10 242	9 719
Základné imanie	7 037	7 037	7 037
Oceňovacie rozdiely z precenenia	58	193	370
Fondy zo zisku	704	704	704
Výsledok hosp. min. rokov	4	1 307	707
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	2 002	1 000	900
Závazky	6 205	6 128	9 673
Rezervy	2 443	2 927	2 521
Dlhodobé záväzky	283	319	330
Krátkodobé záväzky	2 559	2 421	2 043
Bankové úvery a výpomoci	920	460	4 780
Časové rozlíšenie	662	373	390

Ukazovateľ	2023	2024	2025
Rentabilita vlastného imania ROE (%)	20,42	9,77	9,26
Prevádzková rentabilita tržieb ROS (%)	6,32	6,24	7,75
Celková zadlženosť aktív (%)	37,22	36,60	48,90
Likvidita celková (koeficient)	1,35	188,52	152,33
Stupeň odpísania dlhodobého hmotného majetku %	58,54	51,80	54,49

10. Ostatné informácie v zmysle § 20 Zákona o účtovníctve

a) Medzi hlavné úlohy aj v roku 2026 patrí dodávka energií a správa nehnuteľností v osobnom a inom vlastníctve. Spoločnosť uvažuje o oprave primárneho tepelného napájača. Veľmi dôležitá bude komunikácia s klientami a zabezpečenie tovarov a služieb, ktoré slúžia pre bezstarostné užívanie bytov a nebytových priestorov.

b) udalosti osobitného významu – nenastali žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili vykázaný hospodársky výsledok

c) náklady na výskum a vývoj – v roku 2025 spoločnosť nevynaložila náklady na výskum a vývoj

d) vlastné akcie a podiely – v priebehu roka 2025 spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie ani podiely

e) návrh na rozdelenie zisku – spoločnosť plánuje zisk po zdanení prerozdeliť medzi vlastníkov spoločnosti

f) účtovná jednotka nemá účtovnú zložku v zahraničí.

11. Účtovná závierka

Účtovná závierka bola vyhotovená v súlade so zákonom o účtovníctve s výrokom bez modifikácie názoru audítora.

12. Záver

Účtovná závierka bude predložená na schválenie valnému zhromaždeniu v máji 2026.

Táto výročná správa spoločnosti Bytkomfort, s.r.o. bola vyhotovená v Nových Zámkoch dňa 11.05.2026.

Ing. Juraj Mihal'
konateľ

Ing. Lukáš Štefánik
konateľ