

Efektívna energia, správa a údržba

STEFE Trnava



Informačný spravodaj spoločnosti STEFE Trnava, s.r.o.
Energetický a objektový manažment

info

/ 2016



VYBERÁME Z OBSAHU:

- Zmeny v spoločnosti
- Odovzdávacia stanica tepla
- Pravidlá kontroly ročného vyúčtovania za byt
- Obnova bytového domu
- Desatoro práv a povinností
- Pozor na povinnosť merať teplo v budovách
- Plnenie zákona o správcoch

PRÍHOVOR KONATEĽOV

Vážení zákazníci, koniec roka 2015 nám priniesol významné zmeny, o ktorých by sme vás radi informovali prostredníctvom nového vydania informačného spravodaja. Po dlhoročnej úspešnej spolupráci sa naša rakúska materská spoločnosť ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH Viedeň, rozhodla predať svoj 50% podiel v našej spoločnosti v medzinárodnom tendri. Víťazom sa spomedzi 24 zúčastnených spoločností z celej Európy stala STEFE SK, a.s.. Ďalších 50% nadalej zostáva vo vlastníctve Mesta Trnava. S príchodom nového roku 2016 sa zmenil obchodný názov našej spoločnosti na STEFE Trnava, s.r.o.. Za mesto Trnava zostal konateľom Ing. Lubomír Krajčovič a za STEFE SK, a.s., sa stal konateľom Ing. Ondrej Borguľa.

Dovoľte nám, aby vám Ing. Borguľa aspoň pár vetami predstavil skupinu STEFE.

Na Slovensku pôsobíme od roku 1995 a v súčasnosti vyrábame a dodávame tepelnú energiu pre viac ako 200 000 obyvateľov.

Sme významným výrobcom a dodávateľom tepla a energetických služieb. Ako skupina STEFE fungujeme na princípe matka – dcéra. Naša materská spoločnosť STEFE SK, a.s. sídli v Banskej Bystrici. Dcérske spoločnosti prevádzkujú tepelné hospodárstvo v 17 mestách a obciach a teplo dodávame zákazníkom v ďalších ôsmich mestách. Teplo z CZT dodávame v Banskej Bystrici, Trnave, Rimavskej Soboty, Rožňave, Kremnici, Brusne, Kováčovej, Zvolene, Martine, Veľkom Kríši, Revúcej, Krupine, Tornali, Pliešovciach, Lučenci, Klenovci a Levoči. V Banskej Bystrici, Trnave, Zvolene, Rimavskej Soboty a Martine pôsobia ako partneri a spoločníci aj samotné mestá. Rozvíjame nové služby, podporujeme energetickú efektívnosť a úsporu energií. Disponujeme silným ekonomickým zázemím a dlhoročnými skúsenosťami v oblasti správy a prevádzky tepelných zariadení, tvorby a realizácie inovátičných riešení pre dodávku energií. Pri našej práci využívame najmodernejšie technológie. Naša materská spoločnosť Energie Steiermark AG patrí k desiatim kapitálovo najsilnejším spoločnostiam v Rakúsku, s podielom vlastného kapitálu 46,7% a ratingom A.

Cieľom STEFE Trnava, s.r.o., je zvýšiť už teraz vysoký štandard dodávky tepla pre zákazníkov v Trnave. Ponúknuť im kvalitné energetické služby a projekty energetickej efektívnosti.

V našich mestách zabezpečujeme nepretržité 24-hodinové dispečingy, ktoré neustále dohliadajú nad dodávkou tepla. Tešíme sa na spoluprácu s Mestom Trnava a novými zákazníkmi. Prioritou je aj naďalej poskytovať zákazníkom profesionálne služby v plnom rozsahu k vašej spokojnosti. Naše hodnoty vychádzajú z firemnej filozofie, ktorou je Efektívna Ekologická energia pre Slovensko, férovosť, spoľahlivosť a orientácia na zákazníka. Ubezpečujeme vás, že portfólio našich činností zostáva nezmenené a snažíme sa ich vykonávať čoraz lepšie, staráme sa nie len o vaše byty a rôzne inštitúcie, ale aj o čistotu mesta. Sledujeme trendy v oblasti tepelného hospodárstva a modernizujeme naše zariadenia v súlade s aktuálnymi poznatkami. Pri výrobe a dodávke tepla dbáme o to, aby spĺňali prísne kritériá národnej aj európskej legislatívy spojené s energetickou efektívnosťou.

Našou snahou je priblížiť sa vám nielen prostredníctvom vydávania tohto spravodaja, ale aj organizovaním rôznych podujatí, v ktorých budeme naďalej pokračovať.

Dôveru našich zákazníkov prehľbujeme aktívnou komunikáciou a sme otvorení všetkým podnetom, ktoré smerujú k zefektívneniu nami poskytovaných služieb. Všetci veríme, že sa STEFE Trnava bude naďalej rozvíjať a zdokonaľovať v poskytovaní služieb. Sme presvedčení, že rok 2016 bude v znamení príjemných „zelených“ zmien a naša vzájomná spolupráca sa bude neustále zlepšovať.

Sme veľmi radi, že patríte medzi našich zákazníkov a veríme, že to tak aj ostane. Želáme vám všetko najlepšie v práci i v rodine a spokojné bezproblémové bývanie, k čomu veríme, že prispieje i naša spoločnosť.



Ing. Lubomír Krajčovič
konateľ
a generálny riaditeľ



Ing. Ondrej Borguľa
konateľ

TT-KOMFORT je STEFE Trnava

8. vydanie
rok 2016

VEDENIE ÚSEKU FACILITY MANAŽMENTU

Úsek Facility manažmentu je z hľadiska počtu pracovníkov a kontaktu s množstvom klientov našim najväčším úsekom. Zabezpečuje výkon správy bytov a nebytových priestorov na základe zmlúv o výkone správy pre viac ako 6600 bytov a viac ako 180 tisíc m² nebytových priestorov. Súčasťou úseku je technické oddelenie, ktoré zabezpečuje komplexnú evidenciu podkladov pre zúčtovanie dodávateľov energií, vody a zabezpečuje projektové riadenie obnov bytových domov, výberové konania pre dodávateľov najčastejšie realizovaných služieb a aj samotný výkon opráv a údržby. Veľké množstvo každodennej mravenčej práce zabezpečujú pracovníci oddelenia údržby komunikácií starajúci sa o dennú čistotu väčšiny komunikácií nášho mesta v letných mesiacoch, ako aj o zimnú údržbu počas zimných mesiacov. V roku 2015 sa vedenia úseku Facility manažment na základe výsledkov výberového konania ujal Ing. Milan Jakabšic.

„S plnou vážnosťou, rozvahou a pokorou ku klientom som prijal zodpovednosť za vedenie kolektívu pracovníkov dennodenne starajúcich sa o zabezpečenie Vašich potrieb pri Vašom bývaní a využívaní Vášho vlastníctva, ako aj verejných a spoločných priestorov, o ktorých starostlivosť máme v náplni práce. Rád by som naplnil ciele, ktoré som si predšavzal pri nástupe. Charakterizujú ich slová: férovosť, transparentnosť, korektná vzájomná komunikácia a plnenie štandardov pre našu prácu. Verím, že opatreniami, ktoré v súčasnosti zapracovávame do postupov našej práce, budeme budovať korektný, najmä vyvážený a férový vzťah s každým vlastníkom majetku v našej správe, vlastníkom, ktorý v nás nájde partnera, na ktorého sa môže spoľahnúť pri zabezpečovaní svojich potrieb súvisiacich so svojím majetkom. S vlastníkmi, ktorí k svojmu majetku pristupujú zodpovedne, majú záujem o férovú komunikáciu so svojimi spoluvlastníkmi, vytváraní pozitívneho ducha v spolunážívaní a tiež so svojím partnerom, správcom. Som potešený, že svoje skúsenosti môžem odovzdávať obyvateľom Trnavy, mesta, v ktorom už desaťročia žijem so svojou rodinou a ktoré mám tak rád.“

Dôkazom plnenia štandardov je aj skutočnosť, že sme ako prvá a zatiaľ jediná trnavská správcovská spoločnosť splnili kritériá legislatívy spojené s povinnosťami

plynúcimi z nového zákona o správcach bytových domov účinného od 1.1.2016.

„Plánujeme postupnými krokmi zavádzať moderné, súčasnej dobe prislúchajúce a transparentné komunikovanie nástrojmi informačných technológií, častejším, až denným informovaním každého klienta o udalostiach v jeho bytovom dome a ich riešení. Prijímame opatrenia, aby odzova o riešení všetkých požiadaviek bola zrozumiteľná, prehľadná a viedla k spokojnosti klienta.“
Ing. Milan Jakabšic pôsobil ako riadiaci pracovník viacerých spoločností, naposledy ako riaditeľ spoločnosti s viac než 100 pracovníkmi v Prahe. Má skúsenosti s vedením kolektívov, ale aj s riadením veľkých projektov a informačnými technológiami. Ostáva nám zaželať si, aby ciele, ktoré si predšavzal boli úspešne naplnené v prospech Vás, našich klientov.



Ing. Milan Jakabšic
riadiateľ úseku
Facility manažment

KOMPAKTNÁ ODOVZDÁVACIA STANICA TEPLA

Plánujeme zvýšiť komfort

Naším odberateľom v najbližšom období ponúkame distribúciu tepla priamo do bytového domu. V súčasnej dobe je to možné vzhľadom k ponuke špičkovej technológie vhodnej pre prípravu ústredného kúrenia a teplej úžitkovej vody v priestoroch obytných domov. Takzvaná atomizácia je nahrádzanie pôvodných odovzdávacích staníc tepla (OST) na sídliskách automatizovanými kompaktnými odovzdávacími stanicami tepla (KOST) pre jednotlivé domy, ktoré sa umiestňujú priamo v objektoch – domoch odberateľa, spotrebiteľa.

Pri budovaní KOST sa zároveň staré rozvody nahrádzajú novými, predizolovanými potrubiami, čo prináša zníženie tepelných strát. KOST sú moderným zariadením sústavy centrálného zásobovania teplom.

Čo je kompaktná odovzdávacia stanica?

- Zariadenie, zabezpečujúce dodávku tepla pre objekt, v ktorom je umiestnená
- Samostatnú reguláciu ÚK a TÚV
- Je napojená na pôvodné vnútorné rozvody ÚK a TÚV objektu
- Je konštruovaná tak, aby zaberala čo najmenší priestor
- Pozostáva z doskových výmenníkov tepla, čerpadiel, regulačných ventilov, teplomerov, tlakomerov, elektroinštalácie, systému riadenia
- KOST zvýši úroveň kvality dodávok pre odberateľa tepla

Výhody kompaktnej odovzdávacej stanice tepla

- Nezávislosť na iných odberateľoch - teplo dodávané podľa individuálnych potrieb
- Predpoklad pre trvalú kvalitnú dodávku TÚV- príprava TÚV priamo v objekte

Akým spôsobom prebieha výstavba a následné prevádzkovanie?

- Z vlastných investičných prostriedkov zabezpečíme výstavbu novej KOST v prízemných priestoroch obytných domov.
- Veľkosť priestoru pre umiestnenie KOST závisí od veľkosti zásobovaného objektu. Minimálna veľkosť priestoru je 6-8 m².
- Vždy sa vykoná obhliadka priestoru. Odovzdávacie stanice sú navrhované na mieru pre každý objekt.
- Naša spoločnosť zostáva aj naďalej prevádzkovateľom KOST.
- Poskytujeme nepretržitú dodávku tepla a služieb spojených s prevádzkovaním novovybudovaného zdroja tepla - KOST - vo vlastnej režii.
- Za poskytnutý priestor uhrádzame prenájom v zmysle platných predpisov.

Čo je potrebné zabezpečiť zo strany vlastníkov domov?

- Poskytnúť priestor pre umiestnenie KOST.
- Zaviazat sa k odberu tepla po dobu návratnosti vložené investície.

V svojich plánoch sa opierame o skúsenosti s atomizáciou tepelných zdrojov z iných miest. Prítom je potrebné rešpektovať konkrétny verejný záujem, ktorý reprezentuje očakávanie obyvateľov mesta. Zároveň do systému diaľkovej dodávky tepla chceme zaviesť opatrenia za-

merané na zvyšovanie účinnosti a hospodárnosti našich tepelných zariadení tak, aby odberateľ tepla pri výhodnej cene získal väčší komfort pri užití tepla, čím sledujeme udržanie spokojnosti občanov. Tento rok zahájime atomizáciu tepelných okruhov v lokalite Jasná/Tamaškovičova a na sídlisku Linčianska – Golianova ulica. Veríme, že našu snahu prívítajú obyvatelia s porozumením a budú s prospešnými zmenami súhlasiť.



K 31.12.2015 prevádzkujeme 61 zdrojov tepla, z toho 57 vlastných. Naším odberateľom sme dodali 119 980 MWh tepla.

Z fotovoltaického zariadenia sme v roku 2015 dodali 57 MWh elektrickej energie.

PRAVIDLÁ KONTROLY ROČNÉHO VYÚČTOVANIA ZA BYT

Aj vy ako vlastníci alebo nájomníci bytov v správe našej spoločnosti spolu s týmto Info spravodajom, najneskôr však do konca mája obdržíte ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu. Súčasťou je aj vyúčtovanie množstva dodaného tepla a teplej vody za predchádzajúci kalendárny rok. Je našou snahou v spolupráci s dodávateľmi tepelnej služby, aby formuláre, ktoré dostávate, boli prehľadné a vedeli ste v nich nájsť všetky podstatné údaje na možnú kontrolu výpočtu, ako aj množstva použitého pri vyúčtovaní.

Sledujte si náklady počas celého kalendárneho roka

Samotná suma uvádzaná v ročnom vyúčtovaní predstavuje rozdiel medzi zálohovou platbou a skutočnou spotrebou. Je dôležitá spolupráca vlastníkov bytov a správcu pri sledovaní spotreby počas roka, nahlásení správneho počtu bývajúcich osôb ako aj potreby v minulých rokoch pre správne nastavenie zálohových platieb počas roka a tiež v rozumnom nastavení koeficientu rozpočítavania na plochu a podľa meračov rešpektujúci fyzikálne vlastnosti prestupov tepla medzi bytmi, znevýhodnenie polohy bytov ako aj zvyklosti väčšinových vlastníkov, či nejde len o víkendové bývanie alebo nie je v bytovom dome mnoho neobývaných bytov. Koeficientom a ich správne nastaveniu podľa legislatívy a skúseností sa venujeme v samostatnom článku.

Skontrolujte údaje uvádzané vo vyúčtovaní

Prekontrolujte si najmä počet osôb, plochu vykurovaného bytu a podiel plochy vykurovaných priestorov, či sú nastavené v súlade s rozhodnutím vlastníkov alebo zmluvou o výkone správy. Taktiež si overte koncoročné stavy meračov teplej vody, ako aj meračov tepla alebo pomerových rozdeľovačov tepla na vykurovacích telesách. Overte si, či uvádzaný koeficient je ten, na ktorom sa uzhodli vlastníci a je v súlade s legislatívou. Ak ste znevýhodnený byt na najvyššom poschodí, krajný byt alebo nad nezatepleným stieranom skontrolujte, či vám boli uplatnené koeficienty nepriaznivej polohy v súlade s Prílohou č. 2 Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví číslo 630/2005 Z.z. v znení 358/2009 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

Koeficienty zohľadňujúce nepriaznivú polohu miestnosti v objekte rozpočítavania:

- miestnosť s dvomi vonkajšími stenami (rohová miestnosť) 0,90
- miestnosť s dvomi vonkajšími stenami, z ktorých jedna smeruje na sever alebo východ 0,82
- tretia stena susediaca s vonkajším prostredím 0,93
- najvyššie podlažie – plocha strecha 0,80
- najvyššie podlažie – pod nevykurovanou posolou 0,85
- najnižšie podlažie – nad terénom alebo nevykurovanou pivnicou 0,80

Dvojzložková cena tepla

Namerané množstvo dodaného tepla na vykurovanie krát cena tvorí celkový náklad za dom. Ten sa rozdeľuje na fixné a variabilné náklady. Celková vykurovaná plocha v dome a namerané množstvo tepla je výsledkom spotreby tepla na meter štvorcový vykurovanej plochy. Túto mernú jednotku si vlastník vynásobí vykurovanou plochou svojho bytu a podielu na SP. Toto platí, ak nie sú osadené merače a ani pomerové rozdeľovače. Pri nich si vlastník kontroluje náklady podľa odsúhlaseného koeficientu rozpočítavania napríklad v pomere 60:40 kde 60% nákladov sa rozpočítava podľa vykurovanej plochy a 40 % nákladov podľa nameraných hodnôt na meračoch tepla alebo osadených pomerových rozdeľovačov na radiátoroch. Dvojzložková cena dodávaného tepla robí pri kontrole najviac problémov, pretože vlastník musí pri kontrole do

výpočtu zahrnúť fixné aj variabilné náklady, pričom vychádza z regulačného príkonu a aj nameraného tepla v kW namiesto predtým uvádzaných GJ.

Ako predísť faktúre s vysokým nedoplatkom?

Z čoho vlastne vzniká vysoký nedoplatok pri ročnom vyúčtovaní za byt? Dôvodom môže byť, že nastavené zálohové platby nekorešponujú buď s priebehom klimatických podmienok, alebo s úrovňou spotreby užívateľa bytu. Druhým dôvodom nedoplatku môže byť nepredvídaná vysoká spotreba vody, napríklad pri dlhodobejšej návšteve alebo zvýšení počtu užívateľov bytu. Zálohové platby podľa dohodnutých zmlúv a cien za dodávku služieb vieme nastaviť v dome veľmi presne, ale čo nemôžeme predvídať, je práve spotreba vody nad rámec bežnej spotreby. Ak takáto situácia u vlastníka bytu nastane radíme vám vopred o takejto zmene v počte obyvateľov nás informovať a upravíme Vašu zálohovú platbu. Nedoplatok môže vzniknúť aj pri vykurovaní, keď si vlastník rieši nadmerné teplo v byte vetraním a nie regulovaním cez termostatickú hlavicu na radiátore. Vlastník môže u správcu v rámci reklamácie riešiť zvýšené náklady a nedoplatok. Nedoplatok by mal v stanovenej lehote vyplatiť jednorazovo alebo sa dohodnúť s nami na splátkovom kalendári. Chyba sa môže stať napríklad aj pri nesprávnom odpočte vodometrov, ale aj rozdeľovačov. Vysokú faktúru môže mať na svedomí aj zvýšený koeficient spotreby vody, napríklad nad hodnotu 1,2, čo môže spôsobovať čierny odber, úniky vody. Skontrolujte si preto každú uvedenú zálo-

hovu platbu, či nenastal nejaký omyl pri neprávom zaúčtovaní Vašej platby. Veríme, že ročné vyúčtovanie za rok 2015, ktoré obdržíte alebo ste práve obdržali, je správnym. Pristupovali sme k nemu s maximálnou snahou predísť chybám. Akékoľvek nejasnosti, pochybnosti oznámte Vášmu správcovi, ktorý vám buď podá vysvetlenie, alebo zabezpečí nápravu.



OBNOVA BYTOVÉHO DOMU A PODMIENKY ŠFRB PRE ROK 2016

Obnova bytového domu je pomerne zložitý proces, ktorý si vyžaduje súhlas vlastníkov, zapojenie veľkého počtu odborníkov, súčinnosť správcu a vysokú investíciu. Šesť dôvodov pre obnovu bytového domu:

Zvýšenie kvality bývania

Zateplenie neznižuje iba tepelné straty, ale pomáha udržiavať primeraný tepelný pohodlie ako v zime, tak aj v lete, v neposlednej miere odstránenie nadmernej vlhkosti v bytoch a s tým súvisiacou tvorbou plesní.

Životnosť budovy

Vplyvom poveternostných podmienok a bežným opotrebením sa znehodnocujú aj budovy. Obnova preukázateľne predlžuje životnosť budovy.

Bezpečnosť

Masová forma výstavby umožnila dostupnosť bývania, ale niesla so sebou aj problémy v kvalite navrhovania a zhotovovania stavby. Výsledkom sú systémové poruchy, typicky napríklad na balkónoch, ale aj na iných stavebných konštrukciách. Predpokladom bezpečného bývania je aj stav elektrických rozvodov, či výťahov.

Úspory energie

Pri kvalitnej komplexnej obnove prichádza k výraznej úspore od 35 do 60 percent.

Ochrana pred rastom cien energií

Nárast nákladov na vykurovanie je podstatne nižší ako v neobnovenom dome, kde je na dosiahnutie rovnakej izbovej teploty potrebné dvojnásobné množstvo tepla.

Hodnota bytu

Pri predaji alebo prenájme bytu vlastník získa viac finančných prostriedkov.

Možnosti financovania obnovy bytového domu:

- prostredníctvom vlastných zdrojov
- prostredníctvom komerčného úveru
- prostredníctvom úveru zo štátneho fondu rozvoja a bývania
- prostredníctvom kombinácie predchádzajúcich troch variant

V prípade potreby financovania obnovy prostredníctvom úveru je vo väčšine prípadov najvýhodnejšie financovanie prostredníctvom štátnej podpory - úverom zo štátneho fondu rozvoja a bývania.

Z úverov ŠFRB je možné financovať len 75% z obstarávacej ceny. Finančné krytie zvyšných 25% je na vlastníckoch BD, pričom musí BD zdokladovať aj ponechanú mesačnú rezervu z tvorby FO na účte vo výške 20%. Jedná

sa o získanie finančných prostriedkov z úverov s ročnou úrokovou sadzbou 0% až 2% p.a. na max. 20 rokov v závislosti od typu obnovy bytového domu (viď tabuľka typov obnovy).

Na každý typ obnovy je možné požiadať o prostriedky zo ŠFRB iba jedenkrát. Od tohto roku sa tiež sprisňujú požiadavky na tepelnoizolačné vlastnosti obalových konštrukcií. Žiadosti, pri ktorých bolo stavebné povolenie podané vlni, budú posudzované podľa technickej normy platnej v minulom roku.

Žiadať o poskytnutie finančných prostriedkov môžu bytové domy, ktoré boli dané do užívania minimálne 10 rokov pred zateplovaním.

Žiadosti je možné podať v termíne od 15.01.2016 do 31.10.2016.

TYPY OBNOVY:

Zateplenie bytového domu

Na zateplenie bytovej budovy možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 85 EUR na 1m² zateplovanej plochy bytovej budovy najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Odstránenie systémovej poruchy bytového domu

Na odstránenie systémovej poruchy bytového domu možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 70 EUR na 1 m² podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Výmena alebo modernizácia výťahu

Na modernizáciu výťahu v bytovom dome možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 50 000 EUR na výťah, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 0,5 %.

Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome

Na výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 70 EUR na 1 m² podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 0,5 %.

Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome

Na vybudovanie bezbariérového vstupu bytového domu možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 110 EUR na 1 m² podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Iná modernizácia bytového domu

Na modernizáciu bytového domu podľa možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 90 EUR na 1 m² podlahovej plochy bytu, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 2 %.

ak žiadateľ, ktorému bol poskytnutý úver, preukáže splnenie podmienok podľa § 8 ods.13 zákona, možno mu znížiť úver o 5 % z istiny úveru, ak potreba tepla na vykurovanie bytového domu alebo polyfunkčného domu je vyššia 28,0 kWh/(m².a) a je nižšia alebo je rovná 40,5 kWh/(m².a) 10 % z istiny úveru, ak potreba tepla na vykurovanie bytového domu alebo polyfunkčného domu je nižšia alebo je rovná 28,0 kWh/(m².a), po troch rokoch. Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú dva alebo viac z typov obnov bytového objektu, určí sa pre poskytnutý úver spoločná ročná úroková sadzba, a to vo výške najnižšej z hodnôt ročnej úrokovej sadzby uvedených pre realizované typy obnovy. Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú tri a viac z typov obnov bytového objektu, určí sa pre poskytnutý úver spoločná ročná úroková sadzba, a to vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou z hodnôt ročnej úrokovej sadzby uvedených pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu. Bezúročné financovanie možno dosiahnuť kumuláciou viacerých účelov obnovy.



K 31.12.2015 spravujeme 6 735 bytov v 198 bytových domoch, 170 243 m² nebytových priestorov a 5 095 m² garáží v osobnom vlastníctve. V rámci revitalizácie bytových domov bolo zabezpečené financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom ŠFRB a komerčných bánk pre 18 bytových objektov.

DESATORO PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA BYTU

1. Vlastník má právo svoj byt užívať a s ním užívať aj všetky spoločné časti domu, spoločné zariadenia, príslušenstvo a pozemok, na ktorom je dom postavený, ako aj príslušný pozemok.
2. Vlastník má právo prenechať byt do užívania inej osobe, resp. osobám.
3. Má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správ domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, či právo a zároveň aj povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných častiach a zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku.
4. Ako záväzný musí rešpektovať rozhodnutia väčšiny

POZOR NA POVINNOSŤ DO 31.12.2016 MERAŤ TEPLO V BUDOVÁCH NAD 500 M²

K problematike sa vzťahuje Zákon 657 / 2004 Z.z. v platnom znení. Cieľom týchto opatrení je spravodlivejšie rozdelenie nákladov na spotrebu tepla a motivácia užívateľov bytov k efektívnejšiemu a zodpovednejšiemu využívaniu energií. **Majitelia bytov v každom bytovom dome s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 500 m², ktorý je zásobovaný centrálnym zdrojom tepla, majú necelý rok na to, aby nainštalovali určené meradlá alebo pomerové rozdeľovače tepla,** ktoré zobrazujú skutočnú spotrebu energie a poskytujú informácie o histórii tejto spotreby.

Na základe legislatívnych požiadaviek Európskej únie a Slovenskej republiky (v zmysle zákona č.100/2014 Z.z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike na základe transpozície smernice Európskeho parlamentu a Rady č. 2012/27/EU o energetickej efektívnosti – „smernica EED) je definovaná povinnosť zabezpečiť v konečného spotrebiteľa na náklady vlastníka budovy obstaranie, zapojenie a udržiavanie určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov tepla do konca roka 2016 vo všetkých bytových domoch, ktoré sú zásobované centrálnym zdrojom tepla a majú

vlastníkov v dome. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.

5. Musí udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie (najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy).
6. Musí konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách či prenajatí bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívateľských práv.
7. Má povinnosť odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu alebo spo-

ločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve, či už sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.

8. Kto byt prenajme, je povinný do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom tak urobil, požiadať miestne príslušného správcu dane o registráciu a príjem zdaní v súlade s daňovými predpismi a tiež oznámiť správcovi počet bývajúcich osôb.
9. Vlastník bytu je povinný riadne a včas uhrádzať poplatky spojené s jeho užívaním, prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z jeho bytu, montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Inak zodpovedá za škody.

celkovú podlahovú plochu väčšiu ako 500 m². Legislatíva pripúšťa aj alternatívny nákladovo efektívny spôsob merania spotreby tepla. Merač tepla je určené meradlo, ktoré umožňuje exaktné meranie spotreby tepla vo fyzikálnych jednotkách. Inštaluje sa priamo do potrubia vykurovacieho systému a pomocou dvoch senzorov meria teplotu prietoku na vstupe a teplotu prietoku na spiatocke vykurovacieho okruhu budovy. Spotreba sa následne určí z výsledného rozdielu teplôt a množstva pretečenej vody. Určené meradlá podliehajú pravidelnému metrologickému overeniu, s čím sú spojené ďalšie náklady pre vlastníkov bytov. V mnohých bytových domoch na Slovensku nie je inštalácia meračov tepla technicky možná a nákladovo efektívna, a preto legislatíva umožňuje alternatívny spôsob merania spotreby tepla na vykurovanie pomocou pomerových rozdeľovačov tepla. Pomerový rozdeľovač tepla zaznamenáva teplotu vykurovacieho telesa, teplotu vzduchu v miestnosti a vyhodnocuje ich rozdiel. Na základe tohto rozdielu dochádza k načítaniu dielikov, ktoré sú podkladom na výpočet spotrebnej zložky. Vďaka pomerovému meraniu je možné spravodlivejšie rozdeliť náklady na teplo medzi užívateľov bytov a motivovať ich k úsporám, čo sa významne odráža na celkovej energetickej efektívnosti budovy. Pri obstarávaní meradiel je potrebné uvedomiť si, že ide o investíciu na minimálne 10 rokov. Vhodným riešením do bytových domov je diaľkový odpočet dát, založený na rádiových technológiách, s integráciou údajov na internetový portál. Údaje z pomerových rozdeľovačov

tepla, meračov tepla či vodomerov sa odčítajú automaticky bez potreby vstupu do bytov či budov a cez rádiovú sieť sa prenášajú do systému rozpočítavania a na internetový portál. Vlastníci bytov a správcovia tak môžu monitorovať svoju dennú spotrebu energie, ako aj stavy meračov kedykoľvek z pohodlia domova. Pomôže to odhaliť prípadné nezrovnalosti vo vyúčtovaní, manipulácii s prístrojmi či výskyt porúch (napr. únik vody).



PLNENIE ZÁKONA O SPRÁVCOCH BYTOVÝCH DOMOV V PREDSTIHU.

Dňom 1.1.2016 nadobudol účinnosť Zákon č. 246/2015 Z.z. o správcov bytových domov. Súčasťou ustanovení legislatívnej zmeny je sprísnenie požiadaviek na správcov bytových domov. Účinnosťou zákona vznikol „Zoznam správcov“ (www.zoznamspravcov.sk), kde Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky ako riadiaci orgán zapisuje spoločnosti, ktoré plnia požiadavky zákona na výkon správy bytového domu. Preveruje sa existencia kancelárie, rozsah poistenia zodpovednosti za škodu, overuje sa plnenie kvalifikačných kritérií zodpovedných osôb za výkon správy bytového domu a tiež súlad živnostenského oprávnenia na výkon činnosti správa bytového domu.

Spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o., ako prvá v Trnavskom kraji a ako štvrtá v rámci Slovenska preukázala splnenie všetkých požadovaných kritérií a požiadaviek a tým preukázala spoľahlivosť v poskytovaní svojich služieb. Veríme, že overenie súladu našej činnosti s legislatívou, ktoré je pre nás motivujúcim v našej činnosti, je pre všetkých našich klientov zárukou, že starostlivosť o bytový dom zverili profesionálnemu a spoľahlivému partnerovi.



Kontakty Stránkové dni Pokladničné hodiny

STEFE Trnava, s.r.o.
Františkánska 16, 917 32 Trnava

Informácie: +421/33/32 36 522
E-mail: info@stefetrnava.sk
Web: www.stefetrnava.sk

Stránkové dni

pondelok	8:00 – 16:30
utorok	8:00 – 12:00
streda	8:00 – 16:30
štvrtok	8:00 – 16:30
piatok	8:00 – 12:00

Bez obedňajšej prestávky.

Pokladničné hodiny

pondelok	8:00 – 14:30
utorok	8:00 – 11:30
streda	8:00 – 16:00
štvrtok	8:00 – 14:30
piatok	8:00 – 11:30

Obedňajšia prestávka 11:30 – 12:00