

Efektívna energia, správa a údržba

STEFE Trnava



info

2021

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



VYBERÁME Z OBSAHU

- TEPLA OD STEFE JE ISTOTA
- ODBORNÉ PREHLIADKY PRE BYTOVÉ DOMY A ICH VÝZNAM
- INDEXÁCIA POISTENIA
- STEFE Trnava, s.r.o. NEPRETRŽITE ZABEZPEČUJE SLUŽBY PRE KLIENTOV

13. vydanie
rok 2021

TEPLO OD STEFE JE ISTOTA

Spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o. je v Trnave známa ako významný správca bytov a objektov, ako aj dodávateľ tepla pre 16 000 domácností a pre ďalšie objekty občianskej vybavenosti. V prevažnej miere vykurovanie a teplú vodu zabezpečujeme sústavou centrálného zásobovania, ktorá je súčasťou diaľkovej dodávky tepla do jednotlivých zásobovacích domov. Užívatelia tepla od STEFE Trnava, s.r.o. sú odbremenení od starostí o prevádzku, údržbu, revízie, dojednanie energií a od ostatných náležitostí súvisiacich so zabezpečovaním tepelnej pohody svojej domácnosti.

Aby bol tento tradičný princíp dodávky tepla pre odberateľov v meste stále zaujímavý a trvalo udržateľný, je potrebné:

1. existujúce tepelné zariadenia udržiavať a priebežne modernizovať,
2. rozširovať tepelnú sústavu do novovznikajúcich mestských častí,

■ v tomto kontexte sme v priebehu troch predchádzajúcich rokov úspešne inštalovali novú technológiu do pôvodných výmenníkových staníc a vymenili príslušné podzemné teplovody vo viacerých mestských častiach: zmodernizovali sme výmenníkové stanice na Študentskej ulici, Orion, Jupiter II, Domov dôchodcov T. Vansovej, ďalej lokality na Hospodárskej ulici 20/B, Podjavorinská a tepelné okruhy Družba 4/Hlboká, Družba 7/V jame, Jasná/Tamaškovičova 8,

■ do činnosti sme takto uviedli novú technológiu s celkovým inštalovaným výkonom takmer 7 000 kW a 2 550 m nových rozvodov,

■ súčasťou modernizácie sú aj úplne nové meracie miesta odberu spotreby tepla do každého domu, kde sme inštalovali nový model merača tepla svetovej značky Kamstrup, s plným vybavením diaľkového zberu a prenosu dát,



Výmena tepelných rozvodov V jame / Družba 7

■ sústavu tepelného hospodárstva sme rozšírili vybudovaním nových výmenníkových staníc a plynových kotolní s celkovým inštalovaným výkonom 1 980 kW. K obyvateľom spokojným s našimi službami sa pridali ďalšie domácnosti v atraktívnej mestskej časti ARBORIA, pri OC Tesco a na Nevädzovej ulici,

■ v priebehu roku 2021 plánujeme dokončiť štyri nové výmenníkové stanice s celkovým inštalovaným výkonom 1 400 kW. Zároveň plánujeme

zmodernizovať ďalšie výmenníkové stanice: na sídliskách Linčianska, Na hlinách a Družbe, s celkovým výkonom 5 600 kW, spolu s príslušnými tepelnými rozvodmi o celkovej dĺžke 850 m.

Investíciami do efektívnych technológií vykurovacích zariadení a energeticky úsporných rozvodov plníme sprísňujúce legislatívne povinnosti uložené dodávateľom tepla, zvyšujeme spoľahlivosť dodávok tepla, pričom sústavne sledujeme dopad na stabilitu priaznivej ceny tepla.

V tomto roku sme našim odberateľom tepla a teplej vody vyšli v ústrety príťažlivou novinkou:

Fakturácia ceny tepla bude počas roka nižšia ako je určená maximálna cena Úradom pre reguláciu sieťových odvetví.

Na záver niekoľko štatistických údajov a rád:

- priemerná ročná spotreba tepla v bežnej domácnosti v bytovom dome je približne 8 500 kWh. Z nich na vykurovanie pripadá približne 4 650 kWh,
- domácnosť minie za teplo približne 2,6 % zo svojich spotrebných výdavkov, ročne je to 600 až 800 eur pre domácnosti, ktoré sú v bytoch,
- otváranie okien na krátky čas je oveľa efektívnejšie ako dlhé vetranie s pootvoreným oknom. Čím je vonku chladnejšie, tým bude čas vetrania kratší, pretože výmena vzduchu pre-

behne rýchlejšie. Otvorené okno „na vetračku“ sústavne znižuje teplotu v miestnosti, preto musíte kúriť viac. Najlepšie vyvetráte, keď otvoríte okná a dvere dokorán a vďaka prievanu rýchlo vymeníte väčšinu vzduchu v miestnosti,

- kúrite len toľko, koľko je potrebné. Každý stupeň navyše, alebo stupeň, o ktorý zbytočne prekúrite miestnosť, zvyšuje spotrebu tepla o viac ako 5 %. Napríklad v obývacej miestnosti sa cez deň odporúča udržiavať teplotu do 22 stupňov Celzia,
- ak nemusíte, kúrenie úplne nevypínajte. Nastavenie kúrenia na udržiavanie nižšej teploty v interiéri je lacnejšie, ako potom vykurovať úplne vychladnuté izby. Zbytočné je kúriť naplno, keď spíte.



Výmena tepelných rozvodov na Hospodárskej ulici



Zmodernizovaná Výmenníková stanica Družba 7

ODBORNÉ PREHLIADKY PRE BYTOVÉ DOMY A ICH VÝZNAM



Bytový dom na Titusa Zemana 49-51

V bytových domoch sa okrem iného nachádzajú aj spoločné zariadenia (§ 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.), ktoré si z hľadiska bezpečnosti, prevádzkyschopnosti alebo spoľahlivosti vyžadujú vykonávanie pravidelných odborných prehliadok, revízií, skúšok a overovaní.

Odborné skúšky vyhradených technických zariadení a následné odstraňovanie zistených nedostatkov z kontrolnej činnosti sa vykonávajú v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu podľa Zákona o BOZP č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými.

Včas a správne vykonané odborné prehliadky, odborné skúšky či kontroly konkrétneho vyhradeného technického zariadenia sú nevyhnutné pre bezpečné a spokojné bývanie v bytových domoch. Z tohto dôvodu sa táto téma stáva v komunikácii s vlastníkmi čoraz potrebnjšia.

Pri určených technických zariadeniach sa vykonávajú povinné, zákonom stanovené revízie, prehliadky a skúšky, ktoré musí vždy vykonávať odborne spôsobilá fyzická osoba (revízny technik). Ak správca alebo SVB nezabezpečia včasné vykonanie revízie, vždy hrozí sankcia zo strany inšpekcie. Poznáme aj nepovinné prehliadky, za ktoré nehrozia žiadne postihy, no ich nevykonaním je v ohrození bezpečnosť a zdravie vlastníkov bytov.

Spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o. každoročne vypracováva plán revízií a kontrol pre všetky spravované bytové domy,

o ktorom sú vlastníci informovaní na výročných schôdzkach správcom. Zároveň si vlastníci môžu v prípade záujmu revíziu preštudovať na portáli poschodoch, kde sú zverejnené všetky revízie konkrétneho bytového domu.

V prvom rade je veľmi dôležité pred vykonaním revízie vyžiadať od technika osvedčenie, že je to osoba spôsobilá na činnosti na technických zariadeniach v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov. To platí aj pri výmene podružných meradiel. Montážnik by sa mal preukázať, že má oprávnenie na inštalovanie zabezpečovacej značky na určené meradlo, ktorá je určená proti neoprávnenej demontáži meradla v zmysle zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii.

V bytových domoch sa tým rozumie zabezpečovať úradné skúšky, odborné pre-



Bytový dom na Titusa Zemana 49-51

hliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení počas ich prevádzky v intervaloch určených osobitnými predpismi, a to:

- periodická odborná prehliadka a odborná skúška elektrického zariadenia – každých päť rokov,
- periodická revízia a kontrola bleskozvodného zariadenia – každé štyri roky alebo po zásahu bleskom pri pasívnych bleskozvodoch, každé tri roky alebo po zásahu bleskom pri aktívnych bleskozvodoch, vizuálna kontrola každé dva roky,
- periodická odborná prehliadka a odborná skúška plynového zariadenia – každé tri roky, pričom v zmysle zákona č.251/2012 Z.z. o energetike platí, že vlastník alebo osoba oprávnená užívať alebo spravovať plynové zariadenie, je povinná udržiavať toto zariadenie v zodpovednom technickom stave,
- opakovaná úradná skúška výťahov – každých šesť rokov úradná skúška vy-

konávaná za účasti technickej inšpekcie, pričom za vyhradené technické zariadenia sa považujú aj schodiskové plošiny, zvislé plošiny či stoličkové výťahy. Výsledok trojmesačnej prehliadky odborným technikom je zaznamenaný v knihe výťahu, ktorá je uložená u správcu,

- požiarňa ochrana (prenosné hasiace prístroje, hydranty a hydrantové hadice, požiarne dvere a okná) – každý rok,
- kontrola a čistenie komínov - v polročných a ročných intervaloch podľa veľkosti tepelného výkonu spotrebiča do komína napojeného,
- výmena/ciachovanie určených meradiel na meranie spotreby tepla a vody (merače tepla, vodomery na studenú a teplú vodu).

V zmysle Prílohy č.1 k Vyhláske č.161/2019 Z.z. sa bytové vodomery na studenú a teplú vodu vymieňajú každých

päť rokov odo dňa montáže. Aj keď Slovenská republika zatiaľ neimplementovala Smernicu Európskeho parlamentu Rady EÚ 2018/2002 do zákonov a vyhlášok, vlastníkom navrhujeme už viacero rokov montáž vodomeroch na diaľkový odpočet obzvlášť výhodný v tejto pandemickej dobe.

Merače tepla, ktoré merajú množstvo tepla odovzdávaného teplonosnou látkou – kompaktné merače tepla sa ciachujú/vymieňajú každé štyri roky.

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, tzv.PRNVN (umiestnené na radiátoroch) nespádajú pod zákon č.161/2019 Z.z., a preto sa neciachujú. K ich výmene dochádza zvyčajne po desiatich rokoch z dôvodu, že výrobca stanovuje túto lehotu ako životnosť baterky. Aj v týchto prípadoch správca odporúča montáž meračov tepla a pomerových rozdeľovačov na diaľkový odpočet.



Bytový dom na Paulínskej 19

Revízny technik vystaví doklad o vykonaní odbornej prehliadky a odbornej skúšky – revíznou správu, v ktorej uvádza, či je zariadenie schopné bezpečnej prevádzky. V správe musia byť uvedené všetky nedostatky, ktoré je potrebné odstrániť do určitého dátumu. Správca každú revíznou správu podpíše a uchováva v papierovej a aj digitálnej podobe (zároveň všetky doklady o odstránení nedostatkov). Z uvedeného vyplýva, že okrem povinnosti vykonávať tieto kontroly, je zákonom stanovená aj povinnosť odstraňovať nedostatky zistené kontrolnou činnosťou.

V bytových domoch sú zároveň okrem vyššie spomenutých aj zariadenia, ktoré treba pravidelne kontrolovať, prípadne servisovať, vychádzajúc z odporúčania či priam nariadenia výrobcu. Jedná sa napríklad o garážové brány, rampy, kalové čerpadlá v prečerpávacích staniciach vo vlastníctve bytového domu, technické suterény, odkvapové žľaby, anglické dvorce, závlahové systémy a iné.

STEFE Trnava, s.r.o. každoročne obháji certifikát systému manažérstva kvality, ktorý ju zaväzuje k vykonávaniu služieb v najvyššej kvalite. Včasné a správne zabezpečovanie odborných prehliadok a odborných skúšok, odstraňovanie porieviznych závad je len jednou z nich. Nie-

len kontroly a sankcie sú dôvodom k vykonávaniu týchto činností, ale v prvom rade snaha o zabezpečenie zdravého, spokojného a bezpečného bývania pre všetkých vlastníkov v bytových domoch.



Bytový dom na Halenárskej 14

S poisťovňou Allianz – SP, a. s. máme od roku 2011 uzatvorenú súborovú poistnú zmluvu, ktorej predmetom poistenia je komplexné poistenie bytových domov. Súčasťou tohto poistenia je momentálne 176 bytových domov, ktoré spravujeme.

Prevažná väčšina z týchto bytových domov realizovala rozsiahlu obnovu obvodového plášťa a strechy, čím došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti a k navýšeniu jej hodnoty. Každoročne dochádza k všeobecnému nárastu cien v stavebníctve a to nielen cien materiálu ale aj práce.

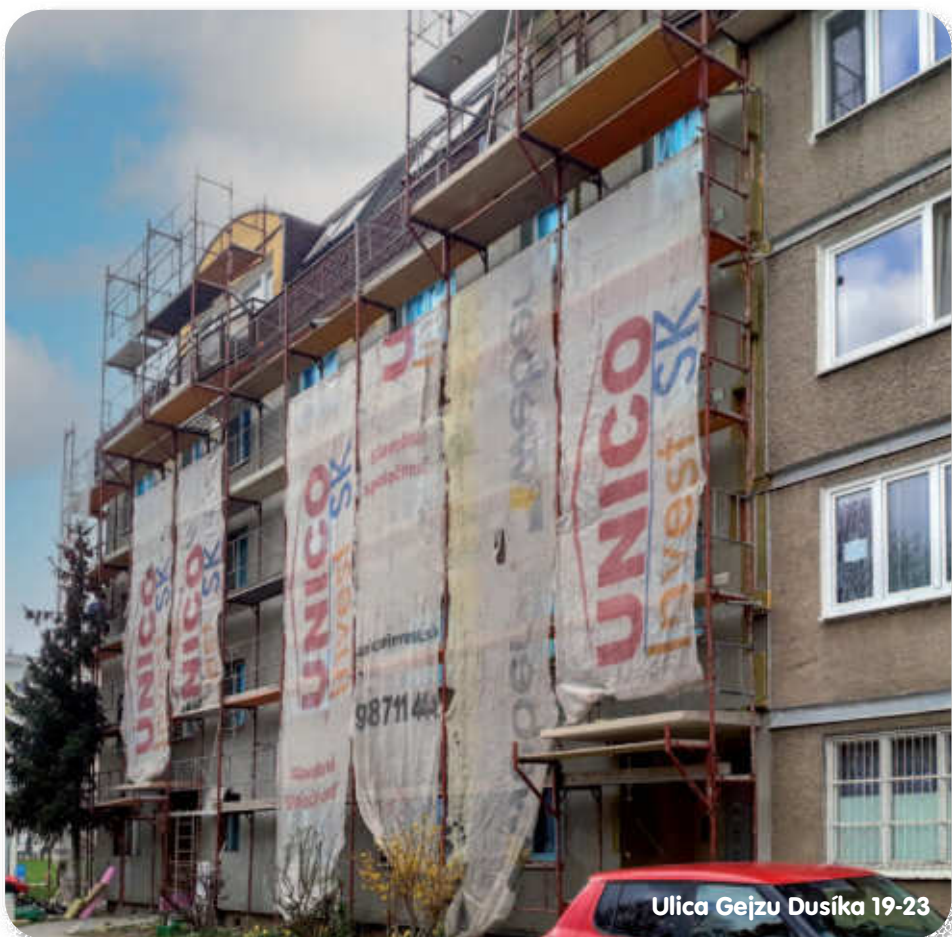
V súvislosti s poistením je preto dôležité mať na zreteli výšku poistných súm nehnuteľností, aby boli dostatočne vysoké s ohľadom na súčasný vývoj stavebného odvetvia a taktiež poistného trhu. Ak by poistná suma bola nižšia, ako je aktuálna hodnota nehnuteľnosti, dochádza k tzv. podpoisteniu, laicky povedané k podhodnoteniu nehnuteľnosti vo vzťahu k poisteniu. V prípade poistnej udalosti môže poisťovňa pristúpiť ku kráteniu poistného plnenia v pomere, v akom je skutočná hodnota nehnuteľnosti k poistnej sume v čase vzniku poistnej udalosti. V praxi to znamená, že ak by na niektorom bytovom dome došlo k poistnej udalosti a bolo by zistené podpoistenie napr. vo výške 20%, tak poistné plnenie, ktoré bolo vyčíslené na 10 000 EUR by bolo krátené tiež o 20% a klient by dostal iba 8 000 EUR.

Aktualizáciu (tzv. indexáciu) poistných súm bytových domov sme naposledy realizovali v roku 2016. Z dôvodu ochrany poistených je potrebné aktualizovať poistné sumy opäť a to v zmysle platných indexov vývoja cien v stavebníctve. Je v záujme poistených, aby stanovená poistná suma zohľadňovala aktuálnu

hodnotu nehnuteľnosti a aby v prípade poistnej udalosti nedochádzalo ku kráteniu poistného plnenia z dôvodu podpoistenia.

Nárastom poistným súm dochádza v minimálnej miere k zvýšeniu ročného poistného, ktoré je v nadväznosti na rozsah poistného krytia a značné cenové zvýhodnenie opodstatnené súborovým poistením stanovené tak, aby neovplyvnilo náklady na prevádzku a údržbu bytových domov.

Na vašich domových schôdzach alebo prostredníctvom písomných hlasovaní vás budeme informovať o konkrétnom navýšení poistnej sumy aj poistného a taktiež o možnosti každoročnej indexácie za predpokladu nárastu cien v stavebníctve v danom roku.



Ulica Gejzu Dusíka 19-23

STEFE Trnava, s.r.o. NEPRETRŽITE ZABEZPEČUJE SLUŽBY PRE KLIENTOV

Spoločnosť STEFE Trnava, s.r.o. v rámci výkonu svojich správcofských činností sprostredkováva aj **úhradu poplatku za odvoz a zhodnotenie odpadu** od vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre mesto Trnava.

Poplatok za odvoz a zhodnotenie odpadu (ďalej poplatok) patrí medzi miestne poplatky, ktorých výber zabezpečuje v prvom rade miestna samospráva.

Jednotlivé správcofské spoločnosti postupne prestali túto činnosť vykonávať a vlastníci bytov a NP si museli

individuálne zabezpečiť úhradu poplatku samostatnou platbou.

V súčasnosti je naša spoločnosť jedným z mála správcof bytov v Trnave, ktorý túto **službu naďalej poskytuje svojim klientom**, čím odbremenuje vlastníkov bytov od povinnosti zabezpečiť si úhradu poplatku individuálne.

V súčasnosti spravujeme 6 880 bytov a to znamená rozsiahlu evidenciu súvisiacu s výberom poplatku. Mesto Trnava Všeobecne záväznými nariadeniami č. 526 a č. 532 upra-

vilo od 1.1.2020 výšku poplatku a zároveň určilo podmienky pre zľavy z uvedeného poplatku. V tejto súvislosti sa náročnosť evidencie pre nás, ako správcof značne rozšírila, pretože musíme samostatne evidovať aj tých občanov - vlastníkov bytov, ktorí si uplatnili rôzne zľavy z poplatku.

K 1.1.2021 evidujeme 1 579 vlastníkov so zľavou pre osoby staršie ako 62 rokov, 375 osôb so zľavou pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím a 2 osoby so zľavou z dôvodu hmotnej núdze.

Uvedené zmeny, resp. zľavy prvýkrát zúčtovávame v súčasnom ročnom vyúčtovaní nákladov za užívanie bytu za rok 2020, s nasledovnými sadzbami poplatku:

- **sadzba poplatku** **0,08 EUR/osoba/deň**
- **sadzba poplatku** pre osoby staršie ako 62 rokov **(-50%)** **0,04 EUR/osoba/deň**
- **sadzba poplatku** pre osoby v hmotnej núdzi, držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo držiteľov preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom ako aj prevažne alebo úplne bezvládne fyzické osoby **(-60%)** **0,032 EUR/osoba/deň**



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 – 16:00
utorok	nestránkový deň
streda	8:00 – 16:30
štvrtok	8:00 – 16:00
piatok	nestránkový deň

Bez obedňajšej prestávky

Pokladničné hodiny

pondelok	8:00 – 14:30
utorok	nestránkový deň
streda	8:00 – 16:00
štvrtok	8:00 – 14:30
piatok	nestránkový deň
Obedňajšia prestávka	11:30 – 12:00