



**„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“**

**ERES property, s.r.o.**

**Vás víta na seminári predsedov SVB, zástupcov vlastníkov  
bytov a starostov obcí**

**Penzión Formula**

**v Trenčíne 1.6.2023**



„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“

 Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné

## POZVÁNKA

Vážený predseda SVB, zástupca VBaNP,  
naša spoločnosť Vás srdečne pozýva  
na odborný seminár na témy:

- Ekonomika a nákladovosť bytových domov
- Energetika a obnoviteľné zdroje
- Technické zariadenie bytových domov
- Legislatíva a vnútorný život bytových domov,

ktorý sa uskutoční:

**1.6.2023 o 14:20**

### PARTNERI PODUJATIA

Miesto konania:  
Penzión Formula  
Petra Bezruča 68,  
91101, Trenčín



„Sme iní ako ostatní“

[www.eresproperty.sk](http://www.eresproperty.sk)

## Program seminára:

13:45 – 14:20	Prezentácia vlastníkov
14:20 – 14:30	Otvorenie seminára - Dr. Ján Pavlis, konateľ ERES property, s.r.o.
14:30 – 14:50	Súčasná ekonomická situácia v SR a jej vplyv na nákladovosť bývania – doc. Ing. Ľuboš Pavelka, PhD, Ekonomická univerzita, Bratislava
14:50 – 15:05	Ročné vyúčtovanie nákladov bytových domov za rok 2022 – Michal Juřenčák, riaditeľ spoločnosti ERES property, s.r.o.
15:05 – 15:20	Možnosti úspory nákladov obnovou stavebných konštrukcií bytových domov – Dr. Ján Pavlis , konateľ spoločnosti ERES property, s.r.o.
15:20 – 15:35	Financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom úverov zo ŠFRB – Ing. Eva Šimlovičová, ŠFRB Bratislava
15:35 – 15:50	Ako financovať obnovu bytových domov v čase krízy z úverov – Ing. Gustáv Šimalčík, Ing. Jozef Ferina za SLSP, a.s.
15:50 – 16:05	Financovanie bytových domov v kontexte požiadaviek na zvyšovanie energetickej efektívnosti – Ing. Eva Michalcová, PhD., Ing. Matej Kubinec za PSS, a.s.
16:05 – 16:20	Správne nastavená výška poistenia bytových domov - základný predpoklad bezpečnosti vlastníkov – Ing. Branislav Sedlák, PhD., konateľ FLEXAFIN, s.r.o.
16:20 – 16:35	Prestávka

## Program seminára:

16:35 – 16:50	Súčasnú cenu plynu a el. energie, možné trendy vývoja v nastávajúcich mesiacoch a význam obnoviteľných zdrojov pri obnove bytových domov – <b>Ing. Miloš Kyjak a Ing. Karel Dluhoš, MBA</b>
16:50 – 17:05	Vyhláška č. 503/2022 o pravidlách rozpočítavania nákladov - <b>Bronislava Cenkerová, vedúca metodiky a vzdelávania ERES property, s.r.o.</b>
17:05 – 17:25	Možnosti využitia fotovoltaických panelov na bytových domoch s konkrétnou ponukou ich dodávky a montáže na „kľúč“ – <b>Ing. Peter Fülöp, konateľ CLARITAS, s.r.o., Bc. Ladislav Cichý a Igor Krchňavský, za firmu Thermal+, s.r.o.</b>
17:25 – 17:40	Tepelné čerpadlá a ich využitie na vykurovanie bytových domov a prípravu teplej vody – <b>Ing. Michal Kalavský a Ing. Martin Koniček za Instalem, s.r.o., Dubnica nad Váhom</b>
17:40 – 17:55	Výmena alebo modernizácia výťahov v bytových domoch – <b>Adam Mészáros a Ivan Nagy za firmu H&amp;M Lifts, s.r.o.</b>
17:55 – 18:10	Výmena ležatých a stúpacích rozvodov v bytových domoch – <b>Ing. Ján Hollý, konateľ BRIKA, s.r.o</b>
18:10 – 18:25	Výmena elektroinštalácie a rozvodov v bytových domoch – <b>Ing. Bianka Žitňanová, konateľka BION, s.r.o.</b>
18:25 - 18:40	Poznatky z aplikácie poslednej novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov - <b>Dr. Ján Pavlis, konateľ ERES property, s.r.o.</b>
18:40	Vylosovanie tomboly
18:45	Záver
<b>Po skončení seminára Vás pozývame na grill párty s hudbou</b>	



„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“

# Ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2022



Michal Juřenčák, riaditeľ

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Ročné vyúčtovania sme na **95% bytových domov odovzdali do 10.5.2023**, teda v predtermíne oproti termínu upravenému v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov
- Vzhľadom k zvýšeným cenám energií sme očakávali, že výsledky budú nie tak priaznivé ako v predchádzajúcich rokoch
- Nakoľko náklady na teplo, TÚV a elektrickú energiu predstavujú približne 70% podiel zo všetkých nákladov, budem sa venovať týmto položkám
- **Predovšetkým by som chcel uviesť cenu týchto položiek:**

CENA PLYNU:	od 1.1.2022 do 31.1.2022	- 57 € / MWh
	od 1.2.2022 do 28.2.2022	- 75 € / MWh
	od 1.3.2022 do dnes	- 38,60 € / MWh



## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Cena tepla od výrobcu **Výroba tepla za rok 2022:** - 100 € / MWh (VZ – 70% nákladov)

CENA el. energie:           od 1.1.2022 do 31.3.2022           - 137 € / MWh  
  od 1.4.2022 do teraz                   - 197 € / MWh

- Na týchto priaznivých cenách má veľký podiel naša komisia pre energetiku
- Samozrejme, že tieto spomínané zvýšené ceny zásadne ovplyvnili celkové výsledky ročného vyúčtovania a to preto že ceny do 31.12.2021 boli následovné:

Cena plynu do 31.12.2021                                   - 19,97 € / MWh

Cena tepla od výrobcu do 31.12.2021               - 48,84 € / MWh (VZ – 55 % nákladov)

Cena el. energie do 31.12.2021                       - 64,50 € / MWh



- Výsledky ročného vyúčtovania zásadne ovplyvnili skutočnosť, že 91 % bytových domov majú zateplené obvodové plášte a väčšina z nich aj strechy, resp. tiež stropy pivníc

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Aký mal teda dopad týchto zvýšených cien na rôzne vyúčtovania nákladov?

- **Pri bytových domoch vykurovaných z domových kotolní sme dosiahli nasledovné výsledky:**

Tri **tehlové** domy s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie **za rok 2022**

341 Selec	38,26	4,07	Tehlové	zateplený
2839 Veľkomoravská	38,17	3,68	Tehlové	zateplený
7585 Olbrachtova	36,94	3,38	Tehlové	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s **rokom 2021**

341 Selec	59,71	3,89	Tehlové	zateplený
2839 Veľkomoravská	48,87	3,09	Tehlové	zateplený
7585 Olbrachtova	38,56	2,48	Tehlové	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **9,74 € / m<sup>2</sup>**



## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Pri bytových domoch vykurovaných z domových kotolní sme dosiahli nasledovné výsledky:

Tri panelové domy so sústavou **B70** s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok **2022**

2673 Novomeského	101,61	7,19	B70	zateplený
139 Sedličná	71,38	7,08	B70	nezateplený
2670 Novomeského	68,72	6,74	B70	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s rokom **2021**

2673 Novomeského	126,96	7,01	B70	zateplený
2670 Novomeského	90,70	5,46	B70	zateplený
139 Sedličná	82,84	5,18	B70	nezateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **8,62 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Pri bytových domoch vykurovaných z domových kotolní sme dosiahli nasledovné výsledky:

Tri panelové domy so sústavou **B70 Revidovaný** s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok 2022

2463 Mateja Bela	40,90	4,54	B70 Revidovaný	zateplený
957 Pod Hájom	54,56	4,19	B70 Revidovaný	zateplený
2460 Mateja Bela	26,50	2,32	B70 Revidovaný	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s rokom 2021

2463 Mateja Bela	58,96	3,47	B70 Revidovaný	zateplený
957 Pod Hájom	62,19	3,20	B70 Revidovaný	zateplený
2460 Mateja Bela	39,76	2,49	B70 Revidovaný	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **4,45 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Pri bytových domoch vykurovaných z domových kotolní sme dosiahli nasledovné výsledky:

Tri panelové domy so sústavou **T06B** s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok 2022

369 Pred poľom	49,46	4,15	T06B	zateplený
370 Pred poľom	40,18	3,62	T06B	zateplený
368 Pred poľom	34,87	2,54	T06B	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s rokom 2021

369 Pred poľom	51,15	3,17	T06B	zateplený
368 Pred poľom	34,87	3,10	T06B	zateplený
370 Pred poľom	55,69	2,78	T06B	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **5,76 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Pri bytových domoch vykurovaných z CZT sme dosiahli nasledovné výsledky:

Tri tehlové domy s vykurovaním cez CZT s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok 2022

1177 28. október	48,54	6,43	Tehlové	nezateplený
7689 Rubikon	34,34	5,54	Tehlové	zateplený
974 M. Marečka	44,67	5,47	Tehlové	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **8,83 € / m<sup>2</sup>**

Porovnanie tých istých troch domov s rokom 2021

1177 28. október	53,11	5,36	Tehlové	nezateplený
974 M. Marečka	51,10	4,08	Tehlové	zateplený
7689 Rubikon	39,90	4,03	Tehlové	zateplený

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Aký mal teda dopad týchto zvýšených cien na rôzne vyúčtovania nákladov?

- Pri bytových domoch vykurovaných z CZT sme dosiahli nasledovné výsledky:

Tri panelové domy so sústavou **B70** s vykurovaním cez CZT s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok 2022

2702 Halašu	50,30	8,03	B70	zateplený
2342 Halalovka	36,70	5,92	B70	zateplený
2881 Halalovka	54,00	4,81	B70	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s rokom 2021

2702 Halašu	60,29	6,09	B70	zateplený
2342 Halalovka	46,35	4,68	B70	zateplený
2881 Halalovka	77,15	3,04	B70	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **9,02 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Aký mal teda dopad týchto zvýšených cien na rôzne vyúčtovania nákladov?

- **Pri bytových domoch vykurovaných z CZT sme dosiahli nasledovné výsledky:**

Tri panelové domy so sústavou **B70 Revidovaný** s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie za rok 2022

2336 Východná	38,84	6,26	B70 Revidovaný	zateplený
2342 Halalovka	36,70	5,92	B70 Revidovaný	porobetón
2442 Mateja Bela	37,87	5,97	B70 Revidovaný	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s rokom 2021

2336 Východná	48,66	4,91	B70 Revidovaný	zateplený
2342 Halalovka	46,35	4,68	B70 Revidovaný	porobetón
2442 Mateja Bela	45,16	4,56	B70 Revidovaný	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **6,43 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Aký mal teda dopad týchto zvýšených cien na rôzne vyúčtovania nákladov?

- **Pri bytových domoch vykurovaných z CZT sme dosiahli nasledovné výsledky:**

Tri panelové domy so sústavou **T06B** s kotolňou s najnižšími nákladmi na vykurovanie za **rok 2022**

2495 Západná	52,52	8,47	T06B	zateplený
2502 Západná	51,95	8,38	T06B	zateplený
643 Pod Kaštieľom	59,04	7,07	T06B	zateplený

Porovnanie tých istých troch domov s **rokom 2021**

643 Pod Kaštieľom	72,26	6,76	T06B	zateplený
2502 Západná	65,28	6,59	T06B	zateplený
2495 Západná	6,51	6,51	T06B	zateplený

Priemer nákladov na kúrenie za rok 2022 za všetky naše domy s touto stavebnou sústavou **8,71 € / m<sup>2</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Náklady spojené s prípravou TÚV s domovou kotolňou:

516 Pod Sokolice	52,97	3,46	Tehlové	nezateplený
1669 Gen. Viesta	72,74	4,52	Tehlové	zateplený
1466 Rázusová	75,00	4,94	Tehlové	zateplený
2673 Novomeského	75,00	5,31	B70	zateplený
427 Rozvadze	75,00	5,44	Tehlové	zateplený

Priemer nákladov na prípravu TÚV za rok 2022 za všetky naše domy s domovými kotolňami je **6,83 € / m<sup>3</sup>**



## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Náklady spojené s prípravou TÚV s CZT:

1	2501 Západná	64,89	10,46	T06B	zateplený
3	7689 Rubikon	70,29	11,34	Tehlové	zateplený
2	1658 Jirásková	120,57	11,91	Tehlové	čistočne
4	974 M. Marečka	84,55	11,92	Tehlové	zateplený
6	2442 Mateja Bela	76,77	12,07	B70 Revidovaný	zateplený
5	643 Pod Kaštieľom	112,31	13,40	T06B	zateplený

Priemer nákladov na prípravu TÚV za rok 2022 za všetky naše domy s centrálnym zdrojom vykurovania je **15,05 € / m<sup>3</sup>**

## ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

Poradie domov podľa najmenej spotreby tepla a TÚV v kWh a €					
Vykurovanie					
P. č.	Bytový dom	kWh/m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	Eur / m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	Stavebná sústava	Kotolňa / CZT
1.	2460 Mateja Bela	26,5	2,32	B70 Revidovaný	Kotolňa
2.	368 Pred poľom	34,87	2,54	T06B	Kotolňa
3.	7585 Olbrachtova	36,94	3,38	Tehlové	Kotolňa
4.	370 Pred poľom	40,18	3,62	T06B	Kotolňa
5.	2839 Veľkomoravská	38,17	3,68	Tehlové	Kotolňa
Teplá úžitková voda					
1.	516 Pod Sokolice	52,97	3,46	Tehlové	Kotolňa
2.	1669 Gen. Viesta	72,74	4,52	Tehlové	Kotolňa
3.	1466 Rázusová	75,00	4,94	Tehlové	Kotolňa
4.	2673 Novomeského	75,00	5,31	B70	Kotolňa
5.	427 Rozvadze	75,00	5,44	Tehlové	Kotolňa

## Závery vyplývajúce zo spotreby tepla a TÚV

1. **Veľký rozptyl v spotrebe tepla a TÚV** pri jednotlivých domoch, vyhodnocovaných podľa **stavebnej sústavy ale aj podľa zdroja vykurovania**
2. Ešte nie všetci vlastníci pochopili závažnosť situácie s cenou komodít – **plynu, tepla a elektrickej energie**
3. Veľký potenciál má šetrenie a to tak v spotrebe tepla ako aj TÚV
4. Bude potrebné zvýšiť zálohové platby u tých vlastníkov bytov, ktorí majú za minulý rok **nedoplatky**
5. Bude treba pôsobiť na vlastníkov bytov, aby venovali **spotrebe tepla a TÚV** zvýšenú pozornosť
6. Pre dosiahnutie úspor bude nevyhnutné zapojiť do výroby tepla a TÚV **obnoviteľné zdroje**
7. Vzhľadom k zaradeniu domových kotolní do skupiny regulovaných subjektov a tým aj stanovenej maximálnej ceny plynu zo strany URSO **pozastavíme činnosť energetickej komisie**



**„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“**

**Ďakujem za pozornosť**



**„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“**

## **Možnosti úspory nákladov obnovou stavebných konštrukcií bytových domov**

Dr. Ján Pavlis, konateľ

## A / Možnosti zníženia spotreby tepla a tým zníženia nákladov na vykurovanie bytových domov

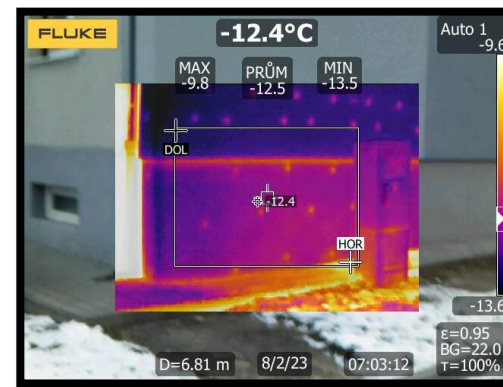
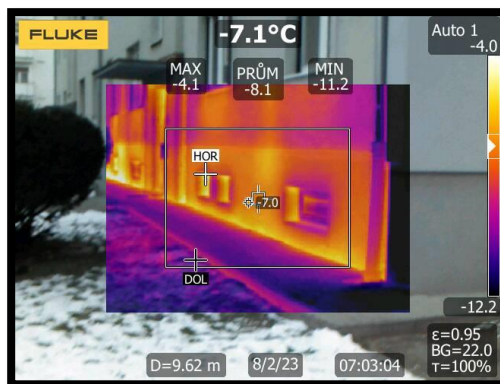
### OSVETOVÉ A VÝCHOVNÉ

1. Zoznámiť vlastníkov bytov so situáciou **s cenami plynu, el. energie a dopadoch** na zvýšenie ceny tepla v tomto a budúcom roku
2. K tomu využiť schôdze vlastníkov bytov **v mesiaci jún a október až december 2023**
3. Na bytových domoch doplniť na nástenku „**ako sme na tom so spotrebou tepla**“ **so zásadami šetrenia spotreby tepla:**
  - a) Využívať možnosti regulácie spotreby tepla zavedením digitálnych termostatických hlavíc na ktorých sa dá nastaviť viacero hodnôt tepla podľa zdržiavania sa v byte
  - b) Informovať vlastníkov bytov o správnom vetraní
  - c) Informačný leták o cene za teplo v roku 2021 a predpoklad za teplo v roku 2023

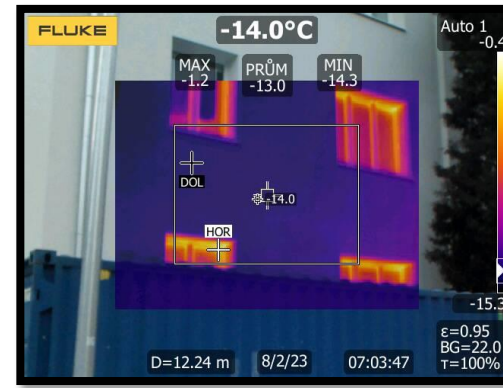
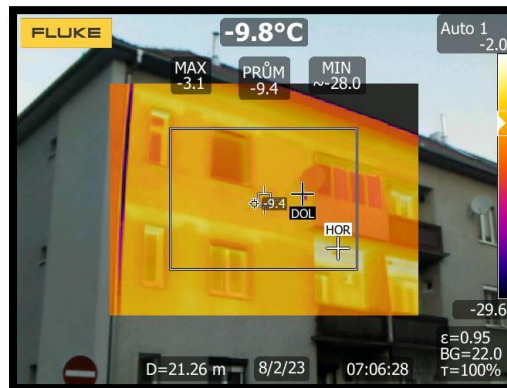
## B / Obnova stavebných konštrukcií

1. Zateplenie bytového domu, prípadne dozateplenie tam, kde je hrúbka zatepľovaného systému pod 15 cm s využitím úveru zo ŠFRB, tiež zateplenie domov, kde sú zateplené len štítové steny, termovízne meranie

Porovnanie zateplenej štítovej steny s čelom domu



Porovnanie správania zatepleného domu s nezatepleným



## **B / Obnova stavebných konštrukcií**

2. Zateplenie strechy bytových domov tam kde je hrúbka zatepľovaného systému pod 20 cm
3. Pri vhodných podmienkach možnosti využitia plochy strechy na jej predaj na vybudovanie podkrovných bytov
4. Zateplenie stropov pivníc
5. Výmena okien v spoločných priestoroch vrátane pivníc
6. Komplexná obnova balkónov s využitím dotácie na systémové poruchy z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, prípadne úvery zo ŠFRB





„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“

## **C / Výmena technológie kotolne a Hydraulické vyregulovanie systému ÚK a TÚV**

1. Výmena kotlov za kondenzačné kotle s vyššou účinnosťou
2. Výmena celého zariadenia kotolne
3. Výmena rozvodov ÚK, TÚV a ich vyregulovanie a nová izolácia proti úniku tepla

## D / Využitie obnoviteľných zdrojov

1. Montáž solárnych panelov na strechy bytových domov  
– predohrev TÚV
2. Montáž termodynamických panelov na predohrev TÚV
3. Montáž fotovoltaických panelov
4. Montáž tepelných čerpadiel na prípravu TÚV

## Možné úspory dosiahnuté realizáciou stavebných prác a výmenou technológie kotolne

1. Zatriedenie bytového domu podľa podmienok pre úver zo ŠFRB:
  - a) Komplexné zateplenie s minimálnou úsporou **35%**
  - b) Dozateplenie minimálna úspora od **10 do 15%**
2. Zateplenie strechy bytového domu:
  - a) Bytový dom bez tepelnej izolácie – **14 až 16 % úspora** (30 cm nová izolácia)
  - b) Bytový dom s tepelnou izoláciou – **8 až 10% úspora** (dozateplenie do 30 cm izolácie)
3. Zateplenie nadstavbou podkrovných bytov – **14 až 16% úspora**
4. Zateplenie stropov pivníc – **6 až 8 %**
5. Výmena okien v spoločných priestoroch, vrátane pivníc – **10 – 12 % úspora**
6. Komplexná obnova balkónov - **10 – 14 %**



„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“

## Príklad

Zateplený bytový dom s 37 bytmi a vlastnou kotolňou a nezateplenými balkónmi a strechou

- **7,01 € / m<sup>2</sup>** cena za ÚK v danom bytovom dome

Náklady na kúrenie v roku 2022 celkovo:

- 15 458 € z čoho je **variabilná zložka 12 092€**

Cena tepla v roku 2023 za predpokladu **15%** navýšenia variabilnej zložky

- **13 905 €** (+ 3 366 € fixná zložka = **17 217 €**)

Možné úspory zateplením balkónov **10 – 14 % (priemer 12%)**

- **2 066 €** (12% z predpokladaného nárastu cien plynu)

Možné úspory zateplením strechy **15 %**

- **2582 €**

**CELKOVÉ ÚSPORY BY MALI NA TOMTO BYTOVOM DOME DOSIAHNUŤ: 4648 € / ROK**

Poznanky z aplikácie poslednej novely zákona č. 182/ 1993 Z. z.  
a ponuka nových služieb poskytovaných spol. ERES property, s.r.o.:

- Do základných stanovení zákona bol doplnený domový poriadok
  - Pri neplatičoch sa zmenila výška na ich zverejnenie z 2500 € na trojnásobok zálohovej platby
  - Súhlas vlastníkov bytov a NP v dome pri montáži zdvíhacieho zariadenia v spol. častiach bytového domu
- Inžiniering – stavebné povolenia, ohlášky stavby...
  - Facility manažment
  - Upratovanie
  - Dotácie na systémové poruchy
  - Úvery:
    - ŠFRB
    - Stavebné sporenie
    - Komerčné úvery



*„Nehovor, že nemôžeš, keď nechceš.  
Pretože veľmi skoro prídu dni, keď to bude  
ďaleko horšie. Pre zmenu budeš chcieť a  
potom už nebudeš môcť.“*

*Jan Werich*



**ĎAKUJEME ZA POZORNOSŤ**