



„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 11.6.2024

„Sme iní ako ostatní“

www.eresproperty.sk



„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
- Novinky v legislatíve bytových domov
- Elektronizácia správy bytových domov
- Energetika a obnoviteľné zdroje s dôrazom na využitie tepla z odpadovej vody bytov
- Obnova bytových domov

ktorý sa uskutoční: 11.6.2024 o 14:00

príhlásiť sa môžete do 5.6.2024 na tlačive záväznej prihlášky, ktoré tvorí súčasť pozvánky

PARTNERI PODUJATIA



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



„Sme iní ako ostatní“

www.eresproperty.sk

PROGRAM

| | |
|----------------------|---|
| 13:30 – 14:00 | Prezentácia vlastníkov |
| 14:00 – 14:10 | Otvorenie seminára - Dr. Ján Pavlis, konateľ ERES property, s.r.o. |
| 14:10 – 14:45 | Prognóza vývoja slovenskej ekonomiky v roku 2024 a jej vplyv na nákladovosť prevádzky bytových domov - doc. Ing. Ľuboš Pavelka, PhD, Ekonomická univerzita, Bratislava |
| 14:45 – 15:15 | Ročné vyúčtovanie nákladov bytových domov za rok 2023 a aplikácia vyhlášky č. 503/2022 Z. z. do praxe - Michal Juřenčák, riaditeľ ERES property, s.r.o. a Bronislava Cencknerová, vedúca energetiky |
| 15:15 – 15:45 | Financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom úverov zo ŠFRB a zmena podmienok od 1.1.2024 - Ing. Eva Šimlovičová, ŠFRB Bratislava |
| 15:45 – 16:05 | Prestávka |
| 16:05 – 16:25 | Vedenie správy bytových domov v online priestore a v aplikácii telefónu - Ing. Tomáš Paciga, konateľ resitech, s.r.o. |
| 16:25 – 16:45 | Využitie tepla z odpadovej vody - Ing. Zdenko Miko, obchodný riaditeľ Energia real, s.r.o. |
| 16:45 – 17:00 | Financovanie obnovy bytových domov prostredníctvom úveru zo SLSP, a.s., - Ing. Jozef Ferina za spoločnosť SLSP, a.s. |
| 17:00 – 17:15 | Starostlivosť a údržba o zateplené fasády – Mgr. Matúš Kováč, PhD. Za spoločnosť Sanatop, s.r.o. |
| 17:15 – 17:30 | Tepelné čerpadlá a ich využitie na vykurovanie bytových domov a prípravu TV - Miroslav Plačko, konateľ InstaleM, s.r.o. |
| 17:30 – 17:45 | Výmena alebo modernizácia výtahov v bytových domoch - Ivan Nagy za spoločnosť H&M lifts, s.r.o. |
| 17:45 – 18:00 | Porovnanie nákladovosti bytových domov, možnosti úspory vďaka obnovám bytových domov - Dr. Ján Pavlis, konateľ ERES property, s.r.o. |

Po skončení seminára Vás pozývame na grill párty s hudbou 😊

Ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2023

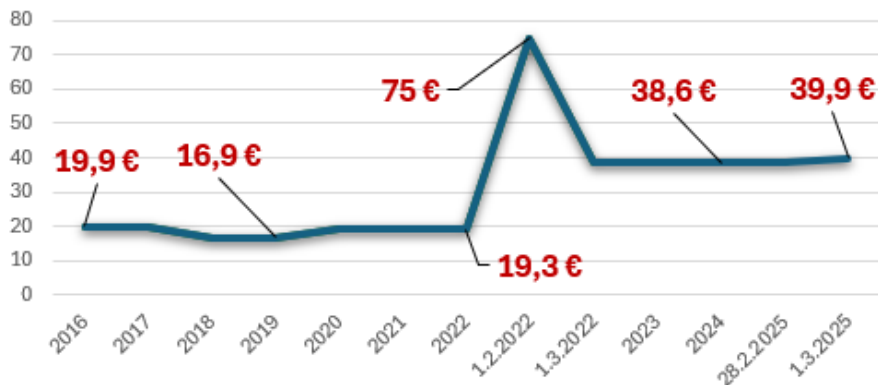


Michal Juřenčák, riaditeľ

ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

- Ročné vyúčtovania sme na **95% bytových domov odovzdali do 10.5.2024**, teda v predtermíne oproti termínu upravenému v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov
- Vzhľadom k zvýšeným cenám tepla dodávaného z CZT sme očakávali, že výsledky v nákladovosti budú horšie, ako v predchádzajúcich rokoch. Dost' ich ovplyvnila nová vyhláška 503/2022 Z. z.
- Nakoľko náklady na teplo, TÚV a elektrickú energiu predstavujú približne 65 až 70% podiel zo všetkých nákladov, budem sa venovať týmto položkám
- **Predovšetkým by som chcel uviesť cenu týchto položiek:**

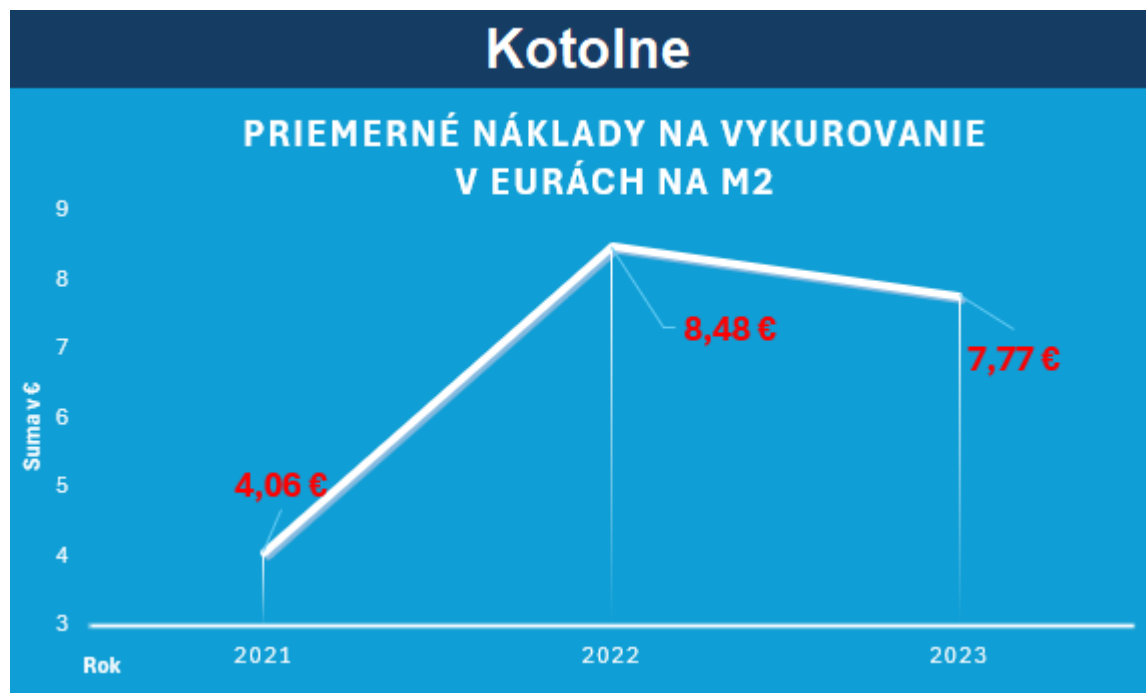
Vývoj našich cien plynu (€ / MWh)



ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

| Poradie domov s KOTOLŇOU podľa najmenejšej spotreby tepla a TV v kWh a € | | | | |
|---|------------------------|----------------------|-----------------------------|----------|
| Vykurovanie | | | | |
| P. č. | Bytový dom | Eur / m ² | Stavebná sústava | |
| 1. | Mateja Bela 2460, TN | 2,10 € | B70 Revidovaný | Obnovený |
| 2. | Veľkomoravská 2839, TN | 2,95 € | Tehlová | Obnovený |
| 3. | Pred poľom 369, TN | 3,21 € | T06B | Obnovený |
| 4. | Pred poľom 370, TN | 3,25 € | T06B | Obnovený |
| 5. | Pod Hájom 957, DnV | 3,60 € | B70 Revidovaný | Obnovený |
| Teplá voda | | | | |
| P. č. | Bytový dom | Eur / m ³ | Stavebná sústava | |
| 1. | Dominum 7735, TN | 5,11 € | Tehloblok Porotherm (Solár) | |
| 2. | Rázusova 1466, TN | 6,02 € | Tehlová | |
| 3. | Mateja Bela 2460, TN | 6,11 € | B70 Revidovaný | |
| 4. | Mateja Bela 2463, TN | 6,20 € | B70 Revidovaný | |
| 5. | Kožušnícka 916, TN | 6,22 € | Tehlová | |

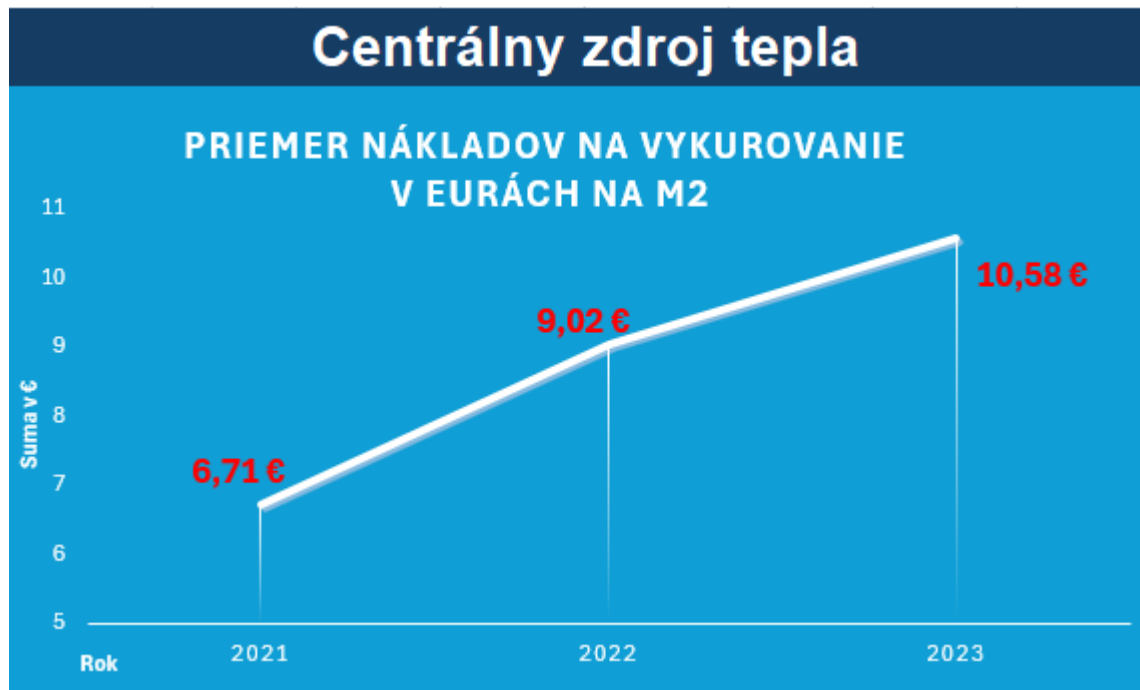
Vývoj priemernej ceny tepla vyrobeného v kotolniciach našich bytových domoch



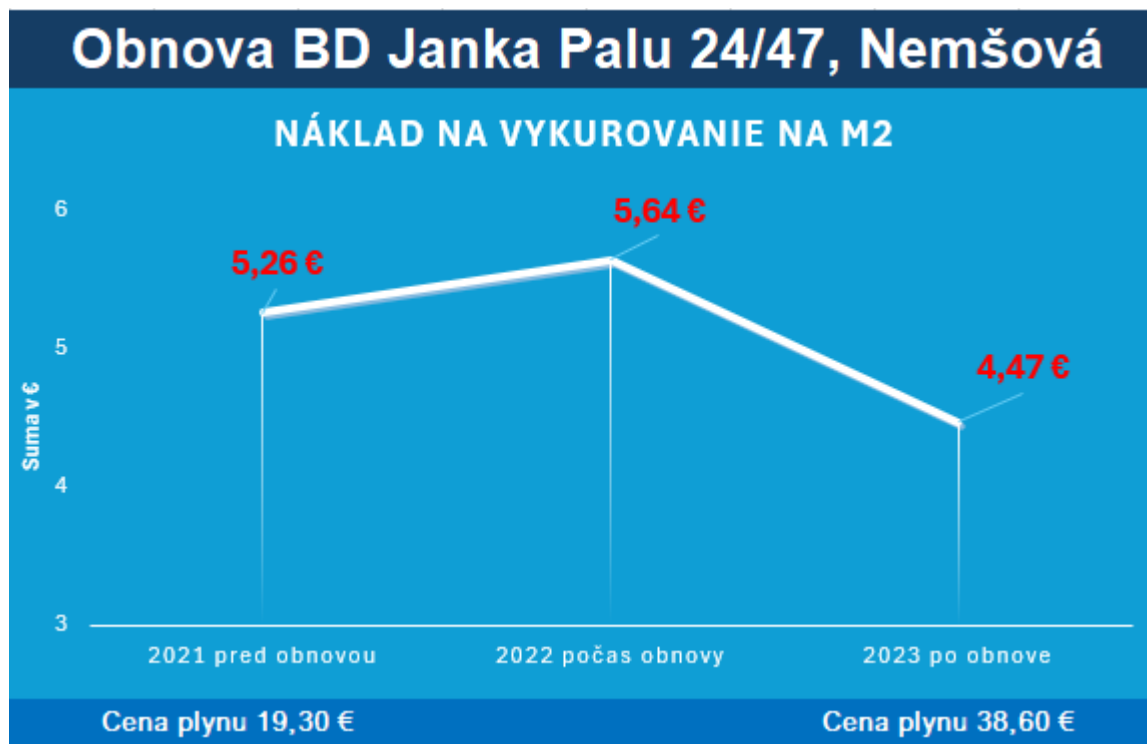
ROČNÉ VYÚČTOVANIE NÁKLADOV

| Poradie domov s CZT podľa najmenej spotreby tepla a TV v kWh a € | | | | |
|--|------------------------|----------------------|------------------|-----------|
| Vykurovanie | | | | |
| P. č. | Bytový dom | Eur / m ² | Stavebná sústava | |
| 1. | M. Marečka 974, MY | 4,93 € | Tehlová | Zateplený |
| 2. | Halalovka 2881, TN | 5,54 € | B70 | Zateplený |
| 3. | Mateja Bela 2442, TN | 6,76 € | B70 Revidovaný | Zateplený |
| 4. | Halalovka 2342, TN | 6,92 € | B70 Revidovaný | Zateplený |
| 5. | Východná 2336, TN | 7,08 € | B70 Revidovaný | Zateplený |
| Teplá voda | | | | |
| P. č. | Bytový dom | Eur / m ³ | Stavebná sústava | |
| 1. | M. Marečka 974, MY | 9,84 € | Tehlová | |
| 2. | Západná 2501, TN | 12,89 € | T06B | |
| 3. | Komesnkého sady 54, ND | 13,65 € | Tehlová | |
| 4. | Mateja Bela 2442, TN | 14,27 € | B70 Revidovaný | |
| 5. | Pod Kaštielom 643 | 14,57 € | T06B | |

Vývoj priemernej ceny tepla z centrálného zdroja na našich bytových domoch



Porovnanie nákladov bytového domu s kotolňou pred zateplením a po zateplení



Závery vyplývajúce zo spotreby tepla a TV

1. **Veľký rozptyl v spotrebe tepla a TV** 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 TV
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 TV** zvýšenú pozornosť
6. Pre dosiahnutie úspor bude nevyhnutné zapojiť do výroby tepla a TV **obnoviteľné zdroje**
7. Vzhľadom k vyradeniu domových kotolní zo skupiny regulovaných subjektov sme obnovili **činnosť energetickej komisie**



„Staráme sa o Vaše byty ako o naše vlastné“

Ďakujem za pozornosť

„Sme iní ako ostatní“

www.eresproperty.sk



„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

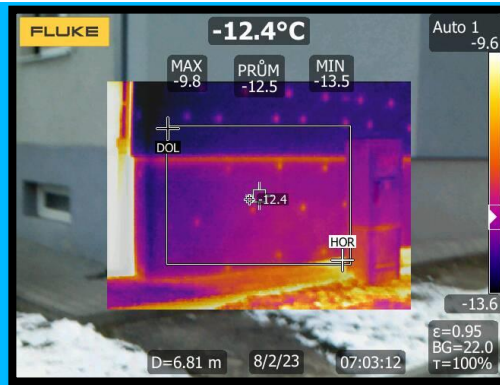
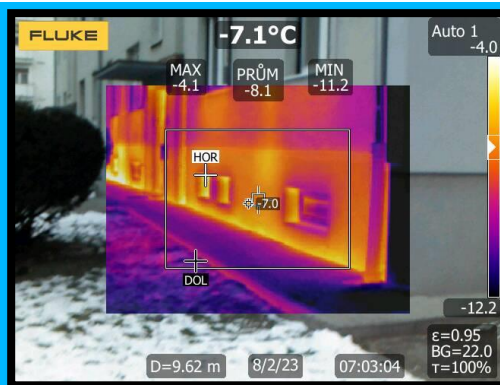
OSVETOVÉ A VÝCHOVNÉ

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 2024**
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 **namontovaním digitálnych termostatických hlavíc** na ktorých sa dá nastaviť **viacero hodnôt** tepla podľa zdržiavania sa v byte
 - b) Informovať vlastníkov bytov o **správnom vetraní**
 - c) Porovnanie ceny za teplo v roku 2021 a ceny za teplo v roku 2023

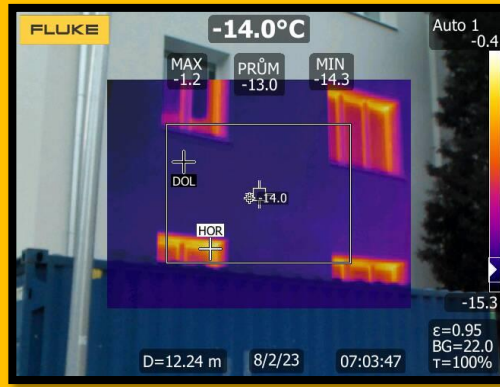
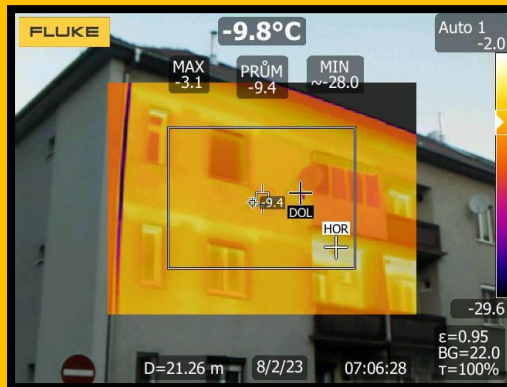
B / Obnova stavebných konštrukcií

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
Pod Sokolice 521



Porovnanie správania zatepleného domu s nezatepleným
Pod Sokolice 521 v porovnaní s 513



B / Obnova stavebných konštrukcií

2. **Zateplenie strechy** bytových domov tam kde je hrúbka zateplovacieho 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 bytových domov pomocou **úverov 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, TV a ich **vyregulovanie** a nová **izolácia** proti úniku tepla

D / Využitie obnoviteľných zdrojov

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

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 celkovou úsporou **30%**
 - b) Dozateplenie minimálna úspora od **10 do 15%**
2. Zateplenie strechy bytového domu:
 - a) Bytový dom bez tepelnej izolácie – **12 až 14 % 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 – **12 až 14% 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 %**

*„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