


Špeciálne vydanie /júl 2023

SPRAVODAJ

spoločnosti Služby pre bývanie, s.r.o.

So silným sa byť opláti



 Služby pre
bývanie



Vážení čitatelia,

prihovárame sa vám prostredníctvom nášho časopisu *Spravodaj*, v ktorom vás informujeme o aktuálnych témach v oblasti správy bytových domov a našich aktivitách.

V tomto čísle upriamujeme pozornosť na technickú stránku bytového domu (ďalej ako BD). Na špecifiká, na ktoré sa často nemyslí alebo sa na ne zabúda a pritom sú neodmysliteľnou súčasťou každého bytového domu ako celku.

Aj preto sme na našom jarnom odbornom seminári chceli priniesť nové podnety, zostaviť témy prednášok, ktorým sme sa dávno nevenovali. Náš neustály zámer je podnietiť vlastníkov bytov k úvahám o BD ako o celku. Ako správne zložený puzzle obraz a venovať sa mu komplexnou starostlivosťou.

Otvárame témy, ktorým sa chceme aj my pri výkone správy viac venovať, sme presvedčení o ich potrebe. Vlastníci viacerých BD sa počas zimného obdobia presvedčili, že dlhodobé neriešené činnosti, zastaralá technológia majú za následok havarijný stav. Pravidelná prevencia, vykonávanie servisných činností sú menej nákladné ako riešenie havarijných stavov.

Aj preto sa venujeme téme pravidelného čistenia kanalizačných prípojok BD, dažďových zvodov. Pripomíname, že mnohé BD boli postavené pred 40 – 50 rokmi, ich zariadenia, technológie majú „odžité“ a neodkladne potrebujú obnovu, modernizáciu – napr. vnútorných rozvodov BD, elektroinštalácie, výťahov a pod.. Častokrát sú pôvodné, teda nezlučiteľné s potrebou znižovania nákladov bývania a hlavne bezpečnosti.

Okrem bezpečnosti sa chceme venovať aj zdravému bývaniu. Mnohými rokmi nahromadené znečistenie vetracieho systému v BD je nutné tiež riešiť. Mnohí ani nevedia, že aj na zateplených fasádach vznikajú rôzne riasy a plesne.

Venujeme sa potrebe prehodnotenia, aktualizácie zmlúv poistenia BD. Poistné zmluvy uzatvárané pred mnohými rokmi je nevyhnutné aktualizovať a nastaviť tak, aby pokrývali potreby BD a aktuálne ceny.

Sme moderný správca, radi prinášame nové trendy. Zaoberáme sa možnosťami reálneho využitia obnoviteľných zdrojov. Pozrieme sa na praktické využitie fotovoltiky na strechách BD.

Chceme poukázať aj na naše správckovské aktivity, činnosti a nové možnosti pre BD a vlastníkov.

Dočítate sa o našej novej aktivite pre Spoločenstvá vlastníkov (SVB). Dlhodobo sa totiž snažíme o ich podporu, rozvoj a pomáhať im. Naše rozšírené mandátne služby, tzv. BALÍK KOMFORT, im zaručí plynulé fungovanie všetkých nevyhnutných procesov v BD.

Ďakujeme všetkým, ktorým nie je lahostajný život v BD a chcú mať kvalitné bývanie. Chceme neustále vytvárať podmienky v BD tak, aby sa toto pranie naplňalo. Snahou nás - správcu, je v spolupráci s vlastníkmi správne poskladať puzzle z jednotlivých dielov činností a optimálnych technických daností BD. Aby sme spolu vytvorili krásny obraz BD. A nie len pekného z vonku, ale hlavne KOMFORTNÉHO, BEZPEČNÉHO A ZDRAVÉHO BÝVANIA v ňom.

Prajeme vám podnetné čítanie a tešíme sa na stretnutia s vami.

Bc. Zuzana Plžíková
Služby pre bývanie s.r.o.

Prinášame pre Vás riešenia a pre Vaše bývanie:

✓ ÚSPORU ✓ KOMFORT ✓ SPOKOJNOŠŤ

Prinášame Vám to najzaujímavejšie a najdôležitejšie zo seminára

- ✓ ÚSPORY
- ✓ BEZPEČNOSŤ
- ✓ ZDRAVIE
- ✓ KOMFORT A KVALITA BÝVANIA



Po úspešnom minuloročnom odbornom seminári, ktorý sa konal v júni r. 2022, pokračujeme v tejto našej tradícii aj tento rok. V minulom roku, keď sa vyostřila geopolitická situácia a zažívali sme globálnu neistotu na trhu s médiami a ich dodávkami, sme sa na seminári venovali hlavne energiám, znižovaniu dopadov krízy na náklady bývania.



Tento rok cítíme potrebu zamerať sa viac na technickú stránku bytových domov. Neustále chceme zvýrazniť a posúvať do povedomia práve komplexnú starostlivosť o BD. Preto naša spoločnosť Služby pre bývanie, s.r.o. zorganizovala 27. 4. 2023 odborný seminár na tému: **✓ ÚSPORY ✓ BEZPEČNOSŤ ✓ ZDRAVIE ✓ KOMFORT A KVALITA BÝVANIA.**

Seminár sa tradične konal v kongresových sálach krásneho hotela Elizabeth**** pod Trenčianskym hradom. Témy seminára prilákali mnohých našich klientov – predsedov SVB a zástupcov vlastníkov. Teší nás početný záujem aj klientov z BD mimo našej skupiny Služby pre bývanie, ktorí sa našich seminárov zúčastňujú pravidelne, práve pre ich odbornosť.

Naše pozvanie prijalo a zúčastnilo sa na ňom viac ako 120 hostí. Tiež boli prítomní zástupcovia rôznych podnikateľských subjektov regionu a naši obchodní partneri.

Snažíme sa Vám na seminároch prinášať témy, ktoré sú žiadané, zaujímavé a vhodné ako pre staršie BD, tak aj

pre novšie BD. A zároveň Vám chceme prinášať vždy aj niečo nové. Priblížime si dianie a témy seminára.

Ing. Miroslav Marko, konateľ spoločnosti **Služby pre bývanie**, mal úvodné slovo, tradične otvoril seminár a privítal prítomných hostí, ochodných partnerov.

Program seminára bol rozdelený na 3 bloky. Opäť využijem porovnanie BD k puzzle obrázku. Prvý diel puzzle, ktorému sme sa venovali, bol **vnútorný systém BD**. Ako má fungovať, resp. čo vedie k správne fungovaniu a teda aj k **úsporám a hlavne bezpečnosti bývania** v BD.

Prvú prednášku **Vnútorné rozvody BD** viedol **Martin Hinko** zo spoločnosti **Remeselné služby s.r.o.**. Vysvetlil a na reálnych príkladoch ukázal nevyhnutnosť výmeny pôvodných prípojk a rozvodov v objekte. Popísal celý proces výmeny rozvodov v bytoch a tiež úžitok po ich modernizácii a výmene. Vyzdvihol potrebu a nevyhnutnosť ich modernizácie. Praktickými ukážkami a videami sme mali možnosť vidieť ako prebieha samotná výmena rozvodov v BD, postupnosť prác.

Zo spoločnosti **Install-mont s.r.o.** konateľ **František Kasa** v druhej prednáške informoval o ďalšej dôležitej činnosti vnútorného systému BD ak chceme bývať bez problémov. **Monitoring a čistenie kanalizačných prípojk a potrubí BD**. Jednoznačne, praktickými ukážkami, varoval pred haváriami na BD, ktoré vzniknú zanedbaním pravidelných servisov ich čistenia. Pochopili sme nevyhnutnosť tejto činnosti na BD a aj to, že pravidelný servis je určite menej nákladný pre vlastníkov BD ako urgentné riešenie havárií prasknutých potrubí.

Ďalšiu prednášku s názvom „**Elektroinštalácia spoločných priestorov BD**“ nám odprezentovala **Ing. Bianka Žitňanová**, konateľka spoločnosti **Colos s.r.o.** Upriamila pozornosť vlastníkov, aby sa zamysleli nad aktuálnym stavom elektroinštalácie BD. Lebo práve tento puzzle diel skladačky BD predstavuje bezpečnosť bývania. Fakt je ten, že pôvodná elektroinštalácia je technicky amorálna. Náklady na servis tohto systému sú nemalé. Vysvetlila nám jednoducho na príklade vznik preťaženia stúpačkového vedenia po rekonštrukciách jednotlivých bytových elektroinštalácií.

Ing. Milan Hôrka, vedúci špecializovaných činností spoločnosti **TTI-Energo spol. s r.o.** prezentoval prítomným „**Systém vyregulovania ÚK a TUV v BD**“. Toto je puzzle diel skladačky BD zasahujúci všetky ostatné dieliky skladačky – úspory, komfort a navyš aj legislatívny rámec. Po vyregulovaní máme správny obeh tepla a TUV v BD, teda komfort; prínosom je tiež nezanedbateľný podiel na úspore nákladov a splníme legislatívnu povinnosť. Dôležitá je nasledovná starostlivosť o vyregulované systémy – prerogulovanie a pravidelná servisná činnosť, na ktorú sa zabúda.

Spoločnosť BON AIR s.r.o. s konateľom Róbertom Reckom a jeho zástupkyňou nám priniesli veľmi podnetnú tému s prednáškou „**Vetrací systém BD**“. Diel skladačky puzzle je v tomto prípade o zdravom bývaní. Ťažko môžeme hovoriť o zdravom bývaní, ak máme rokmi nahromadené znečistenie tohto systému. Na tento fakt sa úplne zabúda. Toto je potrebné napraviť.

Po chutnom občerstvení a všade rozvoniavajúcej kávičke prišiel na rad II. blok prednášok, očakávaná téma - OBNOVITEĽNÉ ZDROJE. **Pavol Cíger** zo spoločnosti **Výroba tepla s.r.o.** predniesol aktuálne možnosti použitia **fotovoltiky na streche BD**. Výroba tepla s.r.o. je progresívna, myslíaca na využitie všetkých možností optimalizácie svojej výroby tepla pre Trenčín a neustále prináša nové nápady.

Ing. Matej Riška, konateľ spoločnosti **E-idea, s.r.o.** sa venoval **Legislatíve a pravidlám v oblasti fotovoltiky**. A tiež reálnym možnostiam jej využitia pri našich podmienkach.

Komplexný pohľad na BD a komfortné, kvalitné bývanie charakterizujú ďalšie témy z III. bloku prednášok seminára.

Prednášku **Výťahy v BD** predniesol zo spoločnosti **TREVYS, s.r.o.** jej konateľ **František Pleva**. Nevyhnutnosť modernizácie výťahov v BD, ktoré už majú „odžité“ je nepopierateľná. Popísal možnosti modernizácie, legislatívny a bezpečnostný rámec. A samotný priebeh modernizácie doplnil zábermi z praxe.

Skutočnosť, že aj **zateplené fasády si vyžadujú komplexnú starostlivosť** nám predniesol zo spoločnosti **SANATOP s.r.o.** jej konateľ **Mgr. Matúš Kováč, PhD.** Že na povrchu fasád vznikajú riasy a plesne sme viacerí ani netušili. Predstavil nám možnosti ako ich vieme odstrániť. A že sú fasádne nátery novej generácie, ktoré predstavujú riešenie. Máme technológie podporujúce predĺženie životnosti fasád.

Krásnymi spracovanými videami konkrétnych činností podporil záujem prítomných.

Tému **Poistenie BD ako nevyhnutná samozrejmosť** nám odprezentoval **Ing. Dušan Macula**, zo spoločnosti **MACULA, poisťovacie služby**. Popísal bližšie a objasnil detailne poistné zmluvy BD, terminológiu používanú v poistných zmluvách. Zrozumiteľným spôsobom – názornými príkladmi – vysvetlil nutnosť aktualizácie poistných zmlúv BD.

Za spoločnosť **Služby pre bývanie, s.r.o., vedúca správy, Bc. Soňa Hankociová** podala informácie k vyúčtovaniam za obdobie roku 2022, ktoré sa v tom čase pripravovali. Tiež sa venovala problematike elektronického hlasovania vlastníkov na BD a príslušnej legislatíve. **Vedúci technického pracoviska správy, Mgr. Vladimír Baláž**, v krátkosti popísal službu s názvom „**Domovník**“ – komplexné odborné prehliadky.

Vďaka podpore spoločností: **Remeselné služby s.r.o., Install-mont s.r.o., TTI-Energo spol. s r.o. a BON AIR s.r.o.** sme mohli prekvapit prítomných predsedov SVB a zástupcov vlastníkov a na záver semináru oceniť vylosované 4 bytové domy, ktorým tieto spoločnosti venovali **BEZPLATNÉ VYKONANIE SLUŽBY** pre ich BD z portfólia svojej činnosti. Ešte raz im ďakujeme.

Podakovanie patrí všetkým - účastníkom, prednášajúcim, obchodným partnerom za podporu, mojim kolegom pri príprave.

Vážime si Vašu podporu a pozitívne ohlasy aj pre tento seminár. Vaše podnety a spätná väzba nám pomáha sa zlepšovať a tiež vnímame, že má zmysel sa takto pravidelne stretávať s odbornými pracovníkmi z rôznych technických oblastí, ktoré sa týkajú bývania.

Na ďalšom seminári na jeseň sa PRIORITNE S NAŠIMI KLIENTAMI budeme detailne venovať novej vyhláške MH SR č. 503/2022 Z.z. „o rozpočítavaní“. Pozrieme sa na jej pozitíva, aj negatíva. Chceme zachovať vysokú odbornosť seminárov, prednášať budú samotní tvorcovia vyhlášky.

Do skorého videnia na ďalšom seminári, priatelia!

AKTUALIZÁCIA POISTNÝCH ZMLÚV



Pre bytové domy v správe a tiež pre Spoločenstvá, ktoré majú zastrešenie poistenia BD našimi rámcovými (hromadnými) zmluvami a využívajú ich zvýhodnené podmienky, **zabezpečujeme ich nevyhnutnú aktualizáciu**. Po konzultáciách so znalcami nastavujeme poistné sumy na odporúčané, aby neboli podpoistené. Aby navýšenie ročného poistného nebolo dramaticky odlišné, podarilo sa nášmu obchodnému partnerovi Macula, poisťovacie služby, s.r.o. vyrokovať pre naše BD maximálne možné zľavy. Účinnosť prehodnotených, aktualizovaných zmlúv bude od 1. 1. 2024. Všetky potrebné kroky budeme už čoskoro komunikovať s našimi klientami, zástupcami vlastníkov a štatutármi SVB. Ak bytový dom prešiel celkovou, resp. výraznou obnovou, zhodnotili ste BD, odporúča sa upraviť aj podmienky poistenia BD. Tiež, ak je poistná zmluva uzatvorená pred mnohými rokmi, podmienky zmluvy je potrebné správne nastaviť, aktualizovať.

KOMPLEXNÉ PORADENSTVO CELKOVÁ OBNOVA A MODERNIZÁCIA BYTOVÝCH DOMOV A DOMOVEJ KOTOLNE

Celková obnova a modernizácia bytového domu a domovej kotolne býva „strašiakom“ pre zástupcov vlastníkov, predsedov Spoločenstiev, ako aj pre vlastníkov bytov. S komplexnou obnovou a modernizáciou bytových domov a domových kotolní máme dlhodobé skúsenosti a vieme pre Vás zabezpečiť všetko potrebné.



KOMPLEXNÉ PORADENSTVO V TECHNICKEJ OBLASTI:

- vykonanie prvotnej obhliadky BD našimi technikmi, oboznámenie s postupom prác,
- organizovanie stretnutí s pracovnou komisiou z vlastníkov,
- zabezpečenie výberových konaní, príslušných povolení (stavebné povolenie, ohlásenie stavby, stanoviská „sieťarov“, doklady potrebné ku kolaudácii), zabezpečenie technickej kontroly pri investičných akciách, účasť na kontrolných dňoch, kolaudácii a pod.,
- spracovanie Zmlúv o dielo,
- poskytnutie odborných informácií o potrebe preregulovania, stavebnom dozore a i.



KOMPLEXNÉ PORADENSTVO V EKONOMICKEJ OBLASTI:

- poradenstvo a príprava podkladov k financovaniu investičnej akcie,
- možnosti financovania prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB),
- možnosti financovania prostredníctvom komerčného úveru,
- vyjadrenie dopadu na vlastníkov (v potrebe úpravy príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv na m²) a i.



V roku 2022 sme podali viaceré žiadosti o poskytnutie podpory na ŠFRB, všetky boli schválené. Obnovy bytových domov financovaných z týchto prostriedkov sa už realizujú, resp. prebiehajú prípravné práce k začatiu realizácie. Od začiatku roka 2023 sme podali už 2 nové žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB.

Teší nás, že mnohí vlastníci pri obnovách už vnímajú BD ako komplexný celok. Nie len pekný z vonku (zateplenie, obnova fasády, balkónov a pod.), ale hlavne komfortný, bezpečný a zdravý vo vnútri (domové kotolne, vnútorné rozvody, vyregulované systémy UK, TUV, elektroinštalácie, výťahy a pod.)

S | F | R | B

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

BALÍK KOMFORT ROZŠÍRENÉ MANDÁTNE SLUŽBY

Prikláňame sa k názoru, že riadenie BD formou Spoločenstva vlastníkov (SVB) je najoptimálnejšie pre vlastníkov. Má predstavovať flexibilné a fungujúce riadenie. Našou dlhodobou snahou je Spoločenstvá čo najviac podporovať, pomáhať im nie len bežnými mandátnymi službami, ale aj osobným prístupom a komplexnou starostlivosťou.

My pre SVB neponúkame likvidáciu grátis, ako riešenie, či „modernú“ službu. Práve naopak. **Chceme neustále vytvárať také podmienky, aby vedeli naďalej fungovať, aby nezanikli.** Preto prichádzame s novinkou pre všetky Spoločenstvá. **Ponúkame balík mandátnych služieb vylepšeného rozsahu, ktorý SVB v mnohých procesoch fungovania pomôže.**

Z roka na rok čoraz viac vnímame nie práve optimálne fungovanie SVB. Načúvame potrebám predsedov. Niektorí predsedovia vedú SVB mnoho rokov, aj napriek podlomenému zdraviu, nemajú nasledovníka, komu by mandát odovzdali. **Nik totiž nechce prevziať zodpovednosť.** Mnohí novozvolení predsedovia nevedia riešiť technické problémy. Mnohí nezvládajú ani bežné, či legislatívne potrebné činnosti. A hlavne, je to všetko časovo veľmi náročné. Preto mnohé procesy ani nie sú vykonané (hrozia až havarijné stavy) a chod BD nie je optimálny.

Predseda, resp. štatutár SVB je trestnoprávne zodpovedná osoba, ktorá zodpovedá za správny chod života BD a vykonanie legislatívnych povinností. A nie je ich málo. Často a zásadne meniace sa pravidlá a legislatíva sa stávajú pre človeka, ktorý sa tejto problematike nevenuje naplno, čoraz neprehľadnejšími. **Ponúkame Vám profesionálnu pomoc pri zabezpečovaní všetkých povinností.**

BALÍK KOMFORT zahŕňa bežne vykonávané ekonomické (účtovné), administratívne činnosti, právne služby pre SVB. Ale je rozšírený o mnohé služby technického pracoviska a ekonomického poradenstva. Rozsahom služieb sa blíži už k výkonu správy.

Zabezpečí Vám komfort a plynulé fungovanie všetkých nevyhnutných procesov v bytovom dome. Procesy sa zabezpečujú vždy v kooperácii, s vedomím a po odsúhlasení mandanta.

Na BD vykonáme komplexnú, odbornú prehliadku technického stavu všetkých spoločných častí, zariadení a príslušenstva BD so záverečnou výstupnou správou.

Podstata výhod je práve v zabezpečení a vykonaní VŠETKÝCH KONTROL A REVÍZIÍ. A to sú práve tie činnosti, ktoré sú časovo a odborne náročné, predsedovia sa im nevenujú v predpísanej periodicite. **VŠETKY KONTROLY a REVÍZIE** (komíny, has. zariadenia, preventívne protipožiarne

prehliadky, vyhradené technické zariadenia v spoločných priestoroch BD) podľa zostaveného harmonogramu, ktorý sledujeme, máte podchytené. V kooperácii s mandantom a po odsúhlasení objednáme výkon revízií, zabezpečíme odstránenie porevíznych závad, zabezpečíme ich opravy.

VÝHODY BALÍKA KOMFORT

- zmluvne prenesiete zodpovednosť, štatutár SVB je odbremený od povinností,
- vaša právna subjektivita SVB je stále zachovaná,
- nestrácate kontrolu, ale kooperujete s odborným partnerom,
- máte istotu odborného poradenstva,
- hájime záujem a financie mandanta/vlastníkov v BD,
- získate spokojné a komfortné bývanie v BD.

Zabezpečíme deratizácie, dezinfekcie spoločných priestorov, čistenia kanalizačných prípojok, vetracích systémov BD. Sledujeme harmonogram výmeny meračov určených na meranie tepla, SV a TUV v bytoch a nebytových priestoroch domu. Zabezpečíme oznamovaciu povinnosť v zmysle Zákona 657/2004 pre budovy s výrobou tepla a iné.

Podľa požiadavky zabezpečíme drobné opravy a údržby spoločných priestorov BD do stanoveného cenového limitu (podľa požiadavky mandanta).

Spracujeme Vám návrh financovania rozsiahlejších investičných akcií, či zabezpečíme cenové ponuky od dodávateľov pri rekonštrukcii a modernizácii BD.

I touto cestou sa snažíme skvalitňovať a rozširovať služby pre klientov.

ROČNÉ VYÚČTOVANIA AJ ELEKTRONICKY

Vďaka systematickej a poctivej práci sme aj tento rok Ročné vyúčtovania za r. 2022 v predstihu pripravili a **zasielali aj elektronicky** na nahlásené e-mailové adresy. Tešia nás pozitívne ohlasy a nárast počtu klientov, ktorí elektronické zasielanie preferujú.

VYUŽITIE STRECHY BYTOVÉHO DOMU

Spoločnosť Výroba tepla, s.r.o. je progresívna, neustále rozvíja možnosti využitia obnoviteľných zdrojov, preferuje udržateľné riešenia aj s využívaním tepelných čerpadiel a solárnych panelov.

Prichádza s novou víziou pre bytové domy v blízkom a širšom okolí svojich tepelných zdrojov - reálne využitie fotovoltiky (FTV zariadení) na streche týchto BD. Formou dlhodobého prenájmu vhodnej strechy BD za účelom vybudovania FTV. **Pričom celý inžiniering (projekty, výstavba), následný servis a starostlivosť FTV zastrešuje spoločnosť Výroba tepla na svoje náklady.**

Vlastníci BD tým získajú **istotu dlhodobého pravidelného príjmu z nájmu svojej strechy** a môžu si tak znížiť náklady bývania.

Výroba tepla aj týmto využitím obnoviteľných zdrojov má za cieľ optimalizovať svoju výrobu, znižovať náklady výroby tepla, čím sa **sleduje celospoločenský prospech – úspory pre odberateľov tepla v Trenčíne.**

Tento proces sa už rozbehol, prebiehajú stretnutia odborných pracovníkov so zástupcami vlastníkov vytipovaných, vhodných BD, na ktorých sa im detailne objasňuje celý tento koncept. Prebiehajú postupne aj obhliadky striech pre prípravu projektov pre prvých záujemcov z týchto BD.

Teší nás, že viaceré BD preferujú tieto možnosti výhod FTV, ktoré ponúka Výroba tepla, s.r.o., teda **stály príjem pre BD**

a bez nákladov. Na vlastníkov sa stále viac stupňujú tlaky od rôznych obchodných spoločností s FTV, ktoré majú prvotný záujem zarobiť. Ponúkajú super produkty FTV. Ale už menej hovoria o návratnosti financií, reálnych nákladoch a efektívite využitia FTV.



V prípade Vášho záujmu nás môžete kontaktovať, budeme sa tešiť na spoluprácu.

Prevádzka tepelných zariadení Vám je k dispozícii.
Tel.: 0903 188 192, e-mail: info@teplotn.sk

OBNOVITEĽNÉ ZDROJE ENERGIE



Naša spoločnosť Výroba tepla, s.r.o. s rešpektom na environmentálne hľadiská, **pokračuje v objemných investíciách do nových technológií s využitím tepelných čerpadiel.** V duchu preferencií udržateľných riešení sme v tomto roku 2023 úspešne spustili do prevádzky na svojich tepelných



zdrojoch 8 zostáv tepelných čerpadiel. Z toho 6 zostáv na sídlisku Juh a 2 vysokovýkonné na sídlisku Sihot'. Tento proces prebieha a bude pokračovať. Ďalšie budú spustené každý mesiac. Napríklad: OST Liptovská, Kyjevská, T. Vansovej, M. Bela. Na Sihoti na ulici Pádiveho, Clementisova, M. Turkovej a iné. Tieto zabezpečujú značnú časť ohrevu teplej vody na svojich okruhoch.

Taktiež boli v tomto roku 2023 **uvedené do prevádzky fotovoltické lokálne zdroje na 5 našich objektoch, o výkone viac ako 200 kWp**, čo výrazne prispieva k zníženiu energetickej náročnosti nakupovanej elektrickej energie. A tiež k zníženiu nákladov na energetické vstupy. Tak ako u tepelných čerpadiel, budú v najbližších mesiacoch sprevádzkované ďalšie lokálne zdroje.

Vážime si dôveru mesta Trenčín, pre ktoré od apríla 2023 zabezpečujeme komplexnú starostlivosť všetkých mestských tepelných zdrojov a technológií a vykonávame komplexné rekonštrukcie viacerých z nich.

VYREGULOVANIE VNÚTORNÝCH ROZVODOV TEPLA A TEPLEJ VODY

Nezanedbateľný podiel úspor nákladov má aj stav vnútorných rozvodov tepla a TUV v BD. Mať vyregulované, preregulované a pravidelne vykonávať servis je nevyhnutné pre optimalizáciu nákladov a komfortné bývanie. TTI-Energo spol.s.r.o., už od roku 1993 poskytuje klientom komplexné služby vrátane činností vyregulovania, preregulovania a servisu vyregulovania. Ing. Milan Hôrka, technik pre vyregulovanie, nám opäť svojou prednáškou na jarnom seminári pripomenul dôležitosť týchto procesov na BD.

Povedzme si na úvod, čo to vyregulovanie vlastne znamená. **Hydraulické vyregulovanie** je proces, ktorého cieľom je dosiahnuť požadované prerozdelenie cirkulujúcej vody v systémoch zásobovania teplom, resp. teplou vodou. Aby sa aj k poslednému radiátoru dostalo potrebné množstvo vykurovacej vody, alebo aby všetci odberatelia mali k dispozícii teplú vodu požadovanej teploty a prietoku v potrebný čas.

Legislatívna povinnosť podľa § 11, zákona č.321/2014 Zb.z. nám hovorí, že vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním, alebo so spoločnou prípravou teplej vody je **povinný zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém a rozvody teplej vody v budove**. A to pod **hrozbou sankcie** vo výške od 300,-eur do 1000,- eur, **aj opakovane**, ak sa povinnosť nevykoná v určenej lehote.

Ako prebieha realizácia? V rámci prípravných prác je dôležité oboznámenie sa s požiadavkou a problémami v objekte. **Zmapuje sa skutkový stav**, spraví sa návrh riešenia, nacení navrhnuté riešenie. Následne vypracuje projektová dokumentácia.

POZOR na „výhodného“ projektanta, ktorý si ani neprezrel reálny skutkový stav objektu a navrhuje niečo od stola! Takýto projekt Vám prinesie len problémy v budúcnosti, je možné, že sa nebude dať ani zrealizovať.

Vyregulovanie rozvodov TV v BD



Samotná **realizácia vyregulovania vykurovania** prebieha termostaticizáciou. Sú to práce v jednotlivých bytoch a sute-

rénnych priestoroch. V bytoch sa robí demontáž pôvodných ventilov na vykurovacích telesách, montáž nových regulačných a spiatočkových ventilov na vykurovacích telesách, nastavenie regulačných ventilov podľa projektu, montáž termostatických hlavíc. V suterénoch sa vykoná demontáž pôvodných stúpačkových armatúr, montáž nových stúpačkových armatúr. **ODPORUČAME ich prekládku zo súkromných pivníc do spoločných chodieb suterénov**. Nastavia sa regulačné ventily podľa projektu a tiež montáž regulátora diferenčného tlaku (ak je v projekte).

Realizácia vyregulovania teplej vody prebieha v suteréne. Ide o demontáž pôvodných stúpačkových armatúr, montáž nových stúpačkových armatúr (prípadne ich **prekládka zo súkromných pivníc do spoločných priestorov suterénu**) a nastavenie regulačných ventilov podľa projektu.

Nasleduje **meranie** nastavených hodnôt regulačných aparatúr. Ak namerané hodnoty nezodpovedajú projektovaným, je potrebné zistiť a odstrániť príčinu a urobiť sa opätovné meranie. Na záver sa vystaví **protokol o hydraulickom vyregulovaní**.

A tým ste naplnili potrebu legislatívy len čiastočne – UDRŽIAVAŤ SYSTÉM FUNKČNÝM je vyžadované tiež. Teda vykonávať **pravidelný servis**.

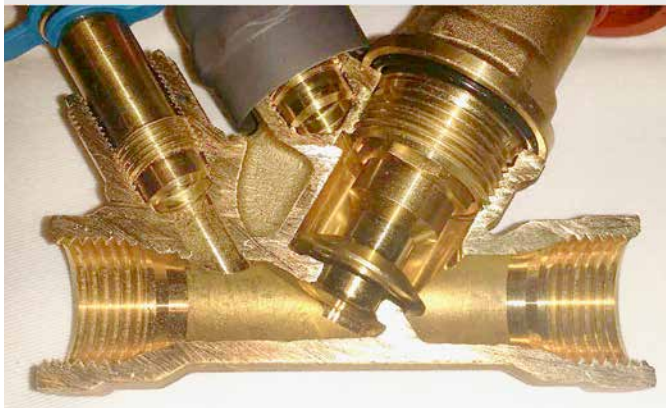
SERVIS VYREGULOVANIA

Pravidelná ročná kontrola vyregulovania alebo preregulovania zahŕňa fyzickú obhliadku stavu rozvodov uzatváracích ventilov, armatúr vyregulovania UK a TV, kontrolu nastavenia armatúr vyregulovania UK a TV podľa projektovej dokumentácie (PD), meranie parametrov vyregulovania a posúdenie súladu s PD po nastavení, resp. po servisnom prekontrolovaní regulačných armatúr.

Vyregulovanie a preregulovanie je nevyhnutné ak:

- objekt nebol doteraz ešte vyregulovaný,
- ak bol objekt zateplený, či bola v objekte vykonaná výmena rozvodov TV,
- prvotná regulácia v objekte bola vykonaná pred viac ako cca 15 rokmi,
- je zhoršená kvalita dodávky tepla a TV, sú nežiadúce zvukové prejavy v systéme UK.

Názorná ukážka opotrebovanej armatúry po určitom čase.



Armatúra zvonku nejaví žiadne známky opotrebovania, na pohľad je ako nová. Zvnútra je úplne zničená. Oproti pôvodne požadovanému a nastavenému prietoku si voda vymlela väčší prietokový profil, ktorým pretečie 15x väčší prietok. Nadmerný prietok na jednom mieste rozvodnej sústavy znamená nedostatočný prietok v inom mieste sústavy.

Výstup kontroly je **Protokol z merania hydraulického vyregulovania. Odborné a prehľadné označenie uzatváracích ventilov** umiestnených pred regulačnými armatúrami je **neoceniteľné aj pre krízové situácie**, ktoré môžu nastať v objekte. Samozrejmosťou sú návrhy opatrení a riešení vyplývajúci zo servisu.

Neustále pripomíname potrebu tohto typu servisu, ktorý sa vykonáva minimálne na BD.

AKÉ ĎALŠIE VÝHODY PO VYREGULOVANÍ OCENÍME?

Tie najvýznamnejšie sú:

- aby aj tie posledné radiátory na vrchnej stúpačke objektu kúrili tak ako majú,
- aby sme mohli regulovať a neprekurovať zbytočne miestnosti,
- aby sme eliminovali nežiadúce zvukové prejavy (šumenie, hučanie, pískanie),
- aby sme znížili spotrebu tepla na vykurovanie,
- aby sme zamedzili nadmernému odpúšťaniu „teplej“ vody, aby tiekla skutočne teplá,
- aby sme mali požadovanú teplotu vody na všetkých odberných miestach a v každom čase,
- A toto všetko nám výrazne zvýši komfort bývania.



TTI-Energo spol.s r.o.

Krátka 7648

911 01 Trenčín

info@tti.sk

www.tti.sk

NOVINKY

ĎALŠIE BYTOVÉ DOMY POD NAŠOU SPRÁVOU



Od začiatku r. 2023 vykonávame správu ďalším 12 bytovým domom. Sme hrdým partnerom pri procese nastavenia „života“ 6 krásnych novostavieb aj s domovými kotolňami, postavených spoločnosťou Monolit Slovakia s.r.o., na sídlisku Juh – Halalovka a Záblatí – Na pažití. Našou snahou je nastaviť optimálne chod potrebných činností v novostavbách tak, aby noví obyvatelia mali spokojné bývanie.

Vykonávame tiež správu ďalším 6 bytovým domom, ktorých vlastníci nám dali dôveru, rozhodli sa zmeniť správcu, resp. zmenili formu správy. Na týchto BD už mali vlastníci zabehnutý určitý režim, resp. si ho nastavili ešte počas fungovania Spoločenstva. Veríme, že spoločne sa nám podarí vytvoriť spokojné a nerušené bývanie. A že s odstupom času budú môcť povedať, že zmena správy bola správnym krokom a ocenia náš férový prístup a spoľahlivosť.

REGULOVANÁ CENA PRE ROK 2023



Vážení čitatelia, upozorňujeme, že **regulovaná cena dodávky tepla z centrálného zdroja pre bytové domy je platná až pre rok 2023**. Náklady v oblasti dodávky tepla za rok 2022 regulované neboli. V zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 523/2022 z 29. decembra 2022, v znení jeho neskorších predpisov, ktorým sa ustanovuje limit nárastu schválenej alebo určenej ceny tepla, naša spoločnosť voči koncovým odberateľom uvedeným ako bytové objekty uplatňuje a **fakturuje od 1. januára 2023** nasledovné ceny: Variabilná zložka: 0,0975 €/kWh bez DPH, Fixná zložka: 257,5553 €/kW bez DPH.

ELEKTROINŠTALÁCIA V BYTOVÝCH DOMOCH

Pri obnovách bytových domov sa vlastníci prioritne zameriavajú prevažne na vizuálnu stránku bytového domu. Častokrát vstúpíte do bytového domu, ktorý je z vonku krásny, obnovený, ale hneď za vchodovými dverami sa Vám naskytne nemilý pohľad. Pôvodné staré elektroinštalácie s uvoľnenou, hliníkovou kabelážou, nefunkčnými vypínačmi, či rozpadajúce sa a odkryté rozvádzače. Túto problematiku si rozoberieme s odborníčkou Ing. Biankou Žitňanovou, konateľkou spoločnosti Colos, s.r.o.

Pri obnovách častokrát chýba pohľad na BD ako funkčný celok, ktorý by mal nie len pekne zvonku vyzerieť, ale mal by byť aj z vnútra funkčný a hlavne bezpečný. Vlastníci sa zameriavajú prevažne na to, čo je z ich pohľadu najdôležitejšie, balkóny, strecha, výťah a pod. Aj z pohľadu chýbajúcich financií ustupujú často z požiadaviek a riešia pri vypracovaní projektov len to najnutnejšie alebo to, čo chce väčšina.

Upriamujeme pozornosť na **komplexnosť fungovania BD** a podnecujeme vlastníkov, aby si všímali aj vnútro BD. Tie možno menej viditeľné a pritom základné elementy BD. Poďme sa teda pozrieť bližšie na túto problematiku.

ČO SA MYSLÍ POD ELEKTROINŠTALÁCIU V BD?

Jedná sa o hlavný prívod do bytového domu. Elektroinštaláciou spoločných priestorov sú aj zásuvky a vypínače nachádzajúce sa v spoločných priestoroch BD. Tiež je to stúpacie vedenie, prívod pre výťah a samozrejme osvetlenie spoločných priestorov BD (chodby, schodiská, suterén, pivnice, technické miestnosti a pod.).

RIZIKÁ PÔVODNEJ INŠTALÁCIE V BD

Ak bol bytový dom postavený napríklad pred cca 30 – 50 rokmi a doteraz je inštalácia pôvodná, len sa udržiava vo fungujúcom stave, určite to nie je optimálny stav. Celý tento systém je **technicky amorálny**, teda zastaralý. Tento systém má zastaralé istiace prvky, ktoré sú bez vypínacej charakteristiky. Hliníkové káble a vodiče, resp. celý tento systém už nespĺňa požiadavky technických noriem. Je zrejmé, že ak sa len udržiavajú pri živote desiatky rokov, **náklady na ich servis a údržbu sú nemalé**. O bezpečnosti sa už ani nedá hovoriť.

AKO ZASAHUJE REKONŠTRUKCIA JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTIEK DO ELEKTROINŠTALÁCIE SPOLOČNÝCH PRIESTOROV BD?

Vlastníci si postupne rekonštruujú byty, menia a modernizujú aj rozvody. Z pohľadu elektroinštalácie v byte prebehne výmena starého jednofázového istenia za trojfázové. Aj väčším odberom a po rekonštrukciách viacerých bytov pochopiteľne dôjde k preťaženiu stúpačkového vedenia.

Príklad situácie: bytový dom, ktorý má 16 bytov, pôvodné hliníkové kabeláže (hliník AYKY 4x35) s prúdovým zaťažením 125 A. Po rekonštrukcii bytových jednotiek to je už 170 A. Vznikne tak preťaženie a hrozí vznik požiaru.

NÁSLEDKY ZASTARALEJ INŠTALÁCIE

Následky požiarov zapríčinených starými kabelážami, nevyhovujúcimi, rozpadajúcimi rozvádzačmi, či preťažením si vieme veľmi dobre predstaviť asi všetci. Žiaľ, je stále mnoho reálnych prípadov, častokrát život ohrozujúcich situácií, ktorým sa dalo predísť. Nečakajme kým sa stane nešťastie. Ak je vôľa a zhoda na BD, cestu a spôsob (napr. financovania) Vám pomôžeme spoločne nájsť.

AKO PREBIEHA SAMOTNÁ REKONŠTRUKCIA

Ak nebola, tak sa pridá prepäťová ochrana na prívode do bytového domu. Urobí sa výmena hlavných ističov v rozvádzačoch pre všetky bytové jednotky. Tiež sa vymení hlavný istiaci prívod. Urobí sa výmena všetkých svoriek a svorkovnic v stúpačkových rozvádzačoch, ističov a kabeláže pre svetelné obvody (vrátane pivníc).

Dôležité je **prehľadné označenie jednotlivých káblov a označenie ističov**. Hlavný kábel je ťahaný v chráničke v stúpačkovej šachte. Prebehne demontáž starej kabeláže s kotvením v pivniciach. Samozrejma je aj výmena prívodov aj s istením pre výťah. Uzemnenie inštalácie do 2 ohm.

Vykoná sa vypracovanie OPaOS elektroinštalácie, vypracuje sa schéma rozvodov, zoznam použitých prvkov. Ohlásí sa výmena u distribúcie pre potreby plombovania.

Odborníci zo spoločnosti COLOS, s.r.o. vykonávajú tiež doťahnutie spojov 1 x ročne počas plynutia záruky na práce. A spracujú samozrejme Projektovú dokumentáciu.

CIEĽOM REKONŠTRUKCIE JE

- dlhodobé zníženie prevádzkových nákladov pre vlastníkov,
- predĺženie životnosti bytových domov,
- zabezpečenie ochrany a bezpečnosti.



COLOS, s.r.o.
Liptovská 6849
911 01 Trenčín
www.colos.sk

VETRACÍ SYSTÉM V BYTOVÝCH DOMOCH

Podme spolu ďalej pokračovať v skladaní puzzle obrázku bytového domu, ktorému venujeme komplexnú starostlivosť. Bytový dom má byť v dobrej kondícii aj z vnútra a vytvárať zdravé a bezpečné bývanie. Vnútorňý systém BD tvorí aj vetrací systém. Ten má obrovský vplyv na ľudské zdravie. Odborníci zo spoločnosti BON AIR SRO s.r.o. nám objasnia viac o vetracích systémoch v BD.

Vetracie potrubie a vetracie hlavice sú rozhodujúcou súčasťou systému HVAC (vykurovanie, vetranie a klimatizácia). Vetranie v BD je ich dôležitou súčasťou, slúži na odvod nadmernej vlhkosti, CO₂ a iných škodlivín z bytu. Pri nevhodnej rekonštrukcii, keď dochádza k **úplnému utesneniu objektu**, sa zníži intenzita vetrania a **nedodrží sa hygienicky nevyhnutná výmena vzduchu**. Pri nefunkčnom odvetraní, sú ľudia nútení vetrať častejšie aj v zime, pričom dochádza zbytočne k úniku tepla.

Súčasný stav vetracích potrubí na BD je nie je vôbec optimálny, ba až **kritický**. Tieto systémy v BD majú častokrát cca 30-50 rokov a nedostatočnú pozornosť. **Nahromadené nečistoty** sa dokážu v priebehu rokov namnožiť až do kritických rozmerov a sú **extrémne horľavé**. Negatívne vplyvajú na kvalitu vnútorného prostredia, aj na technický stav objektu (vlhkosť, plesne).

PREČO JE ČISTENIE VETRACÍCH ZARIADENÍ DÔLEŽITÉ?

Usadeniny – v potrubiach sa za roky používania nahromadí až 7 cm usadených nečistôt a prachu. Tie násobujú riziko požiaru v BD, sú extrémne horľavé.



Vetrací systém pred a po čistení

Kompótvý efekt – pri nevhodných rekonštrukciách (úplne utesnenie bytu), plastových oknách a izolovaním stien sa zníži odvetranie, dochádza k nedostatočnej výmene vzduchu.

Diferenciálny tlak – pri otváraní a zatváraní okien a dverí vzniká diferenciálny tlak, ktorý sa vyrovnáva nasávaním vzduchu plného nečistôt z uzatvoreného vetracieho potrubia.

Špina a výpary – do bytov sa dostáva mnohoročná nahromadená špina a výpary nebezpečných látok. V čistej šachte sa nemnožia baktérie ani plesne. Šachta bez mikroorganiz-

mov zabezpečí zdravé dýchanie obyvateľom. Dopad na zdravie človeka pri zanedbaní pravidelného čistenia: výskyt alergií a dýchacích problémov, začervenanie očí, bolesti hlavy, ekzémy, neplodnosť, respiračné a vírusové ochorenia.



PRIEBEH ČISTENIA

Diagnostika – zo strechy BD sa spustí kamera, ktorá zmonitruje celé vetracie potrubie až po prízemie. Zistí sa miera znečistenia a urobí návrh opatrení na odstránenie problému.

Čistenie – ide o suché čistenie s uzavretým okruhom a rotačnými kefami. Pričom kontaminant je odsávaný vysoko výkonným sacím zariadením do uzavretého ekologického vaku.

Dezinfikovanie vyčisteného potrubia. Nanesie sa na povrch potrubia po celej dĺžke vrstva dezinfekcie, ktorá zabraňuje na určitý čas šíreniu a množeniu baktérií a plesní. Dezinfekcia je netoxická, ekologicky, aj biologicky odbúrateľná.

Záverečná diagnostika – na záver sa opäť vykoná diagnostika potrubia. Ide o prekontrolovanie úrovne vyčistenia inšpekčnou kamerou a porovnanie výsledkov z prvej diagnostiky. Je vyhotovený digitálny záznam na CD nosiči.

V prípade potreby je odporúčaná a vykonaná **výmena zastaralých vetracích zariadení za nové, účinné vetracie hlavice**.



BON AIR SK s.r.o.

Kraskova 2, Nové Zámky

www.cistenievetracichpotrubi.sk

MONITORING A ČISTENIE KANALIZAČNÝCH PRÍPOJOK A POTRUBÍ BYTOVÉHO DOMU

Veľakrát je to tak, že až na základe viacerých problémov alebo havárií sa rozhybeme a hľadáme možnosti ako predísť problémom v budúcnosti. S upchatými kanalizačnými prípojkami je to podobné. Opäť prízvukujeme dôležitosť vykonávania pravidelného servisu. Je menej nákladný ako riešenie samotnej havárie. Pozrieme sa na služby čistenia kanalizácie spoločnosti **INSTALL – MONT & MONITORING s.r.o.**, spolu s konateľom Františkom Kasalom.

V zimných mesiacoch sme zaznamenali viaceré problémy s upchanými kanalizačnými prípojkami v bytových domoch a s tým súvisiace početné poistné udalosti. Riešenie havarijných stavov, kedy sa obsah kanalizácie dostane cez odpadové potrubie do bytov vlastníkov, alebo do pivničných priestorov bytového domu patria medzi najhoršie havarijné udalosti v bytovom dome.

ČISTENIE KANALIZAČNÉHO POTRUBIA

Prečo je dôležité pravidelné čistenie? Potrubia rozvodov sú citlivé na **usádzanie nečistôt**, ktoré sa v potrubí usadia, hromadia. Na potrubí sa potom časom **vytvárajú trhliny, zlomy**. Potrubie môže byť zle spádované, časom **prerastá koreňmi stromov**, alebo je takmer rozpadnuté.

Vykonávanie pravidelného údržbového čistenia kanalizačného potrubia by malo byť **súčasťou revízií na BD**. Odporúča sa 1-2 krát ročne (jarné a jesenné obdobie). Významne prispieva k **predĺženiu životnosti** kanalizačného potrubia, udržiava **stálu priechodnosť** a **predchádza havarijným stavom**. Efektívna **údržba je lacnejšia ako odstránenie havárie**.

Pozrime sa aj na **poistné plnenie**. Pri vzniku akejkoľvek havarijnej udalosti v dôsledku nízkej priechodnosti potrubia poisťovňa, v prípade, že žiadna údržba nebola zabezpečená, nevyplatí žiadne odškodné, nakoľko si uplatní výšku z plnenia – zanedbanie prevencie.

VYSOKOTLAKOVÉ ČISTENIE KANALIZÁCIE

Patrí medzi najmodernejšie, najpoužívanejšie a najefektívnejšie metódy čistenia kanalizácie.

sa realizuje predovšetkým na čistenie ležatých rozvodov od priemeru potrubí DN 100 mm a viac. Čistenie je realizované pomocou vysokotlakového vodného čerpadla umiestneného vo vozidle s nádržou. Tlakové čerpadlo je schopné generovať vodu pod regulovaným tlakom až do výšky niekoľko 100 atmosfér. Na čerpadlo je cez hydraulický bubon pripojená tlaková hadica s dĺžkou niekoľko desiatok metrov ukončená tryskou. Trysky sú vymeniteľné, s rôznym počtom otvorov, s rôznymi uhlami podľa profilu potrubí a druhu čisteného materiálu.

Okrem čistenia tlakom vody si spoločnosť vie **frézovaním** poradiť aj so **silno usadenými nečistotami**. Vykonáva aj **monitoring kanalizačnej siete**, aby sa detegovali problémové úseky a odporučia ich naprawy. V prípade záujmu je poskytnutý **kamerový záznam** monitoringu.

ČISTENIE DAŽĎOVÝCH ZVODOV

Ponuka spoločnosti je rozšírená aj o **čistenie dažďových zvodov (odkvapov)**, ktoré sú najmä po zimnom období zanesené konármi, lístím a trusom vtákov. Neudržiavané, upchaté riny a zvody časom korodujú a môžu prasknúť. Spôsobujú pretekanie dažďovej vody na fasádu bytového domu a zatekanie do bytov.



INSTALL – MONT s. r. o.
Stredánská 5075/13
955 03 Topoľčany
www.install-mont.sk

ČO PRE VÁS ROBÍME

Naše pracovníčky Mandátu vykonávajú práce navyše. V jarnom období pripravili podklady a za všetky naše SVB (viac ako 90) podali žiadosti ich dodávateľom elektriny spoločných priestorov o preradenie distribučnej sadzby elektriny z kategórie podnikateľský subjekt (úradom automaticky tak zaradené) na kategóriu sadzby pre domácnosti. Vykonali tak prácu za štatutárov SVB, ktorí už len potvrdili u dodávateľa schválené žiadosti, resp. nové, podstatne výhodnejšie zmluvy pre svoje BD. Týmto našim krokom získali SVB **VÝRAZNE ÚSPORY NÁKLADOV**. Príklad: BD 24 bytov, 7 podlaží, 1 výťah – mesačný predpis dodávky elektriny: pôvodný 70 Eur, aktuálne 33 Eur. **Úspora 53 %!**

Sme účastní aj na schôdzi vlastníkov SVB, na požiadanie predsedu; pomáhame objasniť pre vlastníkov zložitejšie procesy (napr. financovanie investičných akcií, zvrátenie likvidácie SVB, problematika vymáhania nedoplatkov a i.).



VÝŤAHY V BYTOVÝCH DOMOCH

Vo väčšom bytovom dome toto vyhradené technické zariadenie vykoná až do 200 000 cyklov (járd) za rok. Spolu s odborníkom Františkom Plevom zo spoločnosti TREVYS, s.r.o. sa bližšie pozrieme na ich bezpečnosť a možnosti modernizácie.

Väčšina dnes prevádzkovaných výťahov nespĺňa požadovanú bezpečnosť, technickú a v neposlednom rade aj estetickú úroveň. **Výťahy uvedené do prevádzky pred r. 1993**, podľa vtedy platných predpisov, zodpovedajú konštrukčnej a **bezpečnostnej úrovni 50. rokov minulého storočia!** A pri kontrolách sú posudzované podľa predpisov platných v čase uvedenia do prevádzky. V prípade, že je na výťahu vykonaná závažná obnova alebo výmena, už takto posudzovaný nie je. Samozrejme, nové normy vyžadujú oveľa viac bezpečnostných prvkov ako tie staré.

Oprava starého výťahu je nákladnejšia niekoľkonásobne viac ako jeho kompletná rekonštrukcia. Problém nastáva pri výmene súčiastok, pretože mnohé sa dnes už nevyrábajú. Nové prvky si ťažko rozumejú so starými a aj po oprave je to starý výťah po životnosti, s menším rozsahom bezpečnostných prvkov.

NAJZÁVAŽNEJŠIE RIZIKÁ Z HĽADISKA BEZPEČNOSTI

Chýbajúce kabínové dvere, veľké medzery medzi kabínou a stenou šachty, šachtové dvere s nebezpečným zaisťovacím zariadením. Konštrukčne zastarané - zachytávače a obmedzovače rýchlosti. Nebezpečná konštrukcia protiváhy a jej vedenie, chýbajúce ovládanie pohonu nezávislými stykačmi, nepresné zastavovanie kabíny v staniciach. Chýbajúca kontrola zaťaženia kabíny. Nevhodný materiál kabíny a dverí (nebezpečenstvo požiaru), chýbajúce zariadenie núdzovej komunikácie a i.

Staré stroje sú pomalé, majú vysoké náklady na prevádzku a spotrebujú veľké množstvo energie. Nové výťahy majú naopak nižšie náklady na servis, až o cca 50 %, sú rýchlejšie a úspornejšie. Výmena teda jednoznačne stojí za to. Starý výťah treba vymeniť ako celok.

Vlastníci majú na výber z dvoch možností - modernizovať alebo rekonštruovať. **Modernizácia výťahu hlavne predĺži jeho životnosť, technické vlastnosti**, zvýši sa jeho spoľahlivosť a dizajn. Rýchlosť, zdvih a nosnosť výťahu ostávajú zachované. Štandardne dôjde k výmene riadenia v strojovni výťahu, čo má za výsledok aj úsporu elektrickej energie a teda aj nákladov. **Pri rekonštrukcii ide o výmenu výťahu ako celku** a teda jeho prispôbenie novým bezpečnostným normám (napr. nová nástupná stanica v suteréne, nové ohradenie výťahovej šachty a pod.)

Právnu zodpovednosť za prevádzku výťahu nesie prevádzkovateľ (štatutár SVB, správca). Bezpečnosť technického zariadenia zabezpečí len ak pri jeho prevádzkovaní dodržiava bezpečnostnotechnické požiadavky.

Čo prinesie výmena výťahu? Splnenie všetkých bezpečnostných požiadaviek, okamžitú obnovu celého zariadenia, zvýšenie úžitkovej hodnoty, nižšie prevádzkové náklady a úsporu el. energie, vyššiu spoľahlivosť, v budúcnosti nevznikne problém z dôvodu nesplnenia bezpečnostných noriem, maximálne využitie priestoru šachty. Nevýhody sú vyššie okamžité náklady, dlhšia nepretržitá doba odstavenia výťahu.



PREBIEH VÝMENY STARÉHO VÝŤAHU

Dovoz a uskladnenie všetkých častí nového výťahu. Demontáž všetkých častí starého výťahu. Stavebné úpravy v strojovni a v priehlbni. Zhotovenie ohradenia výťahovej šachty. Montáž jednotlivých dielov nového výťahu, šachtových dverí. Začistenie stavebných otvorov, vymalovanie. Odvoz a likvidácia demontovaných dielov, nastavenie a príprava výťahu na montážnu skúšku. Posúdenie zhody OPO a uvedenie do prevádzky.

Modernizácia, resp. rekonštrukcia je generálna oprava alebo výmena výťahového stroja, výmena systému riadenia za elektronickú, frekvenčný menič. Výmenu vlečných káblov a elektroinštalácie. Výmenu ovládačov výťahu, spínačov, nosných prostriedkov.

Spoločnosť TREVYS, s.r.o. zabezpečuje kompletný servis pre 300 výťahov, stredné a generálne opravy. Referencie: realizácie kompletnej výmeny pre viac ako 100 výťahov. Modernizácie väčšieho rozsahu 78 výťahov. Zabezpečuje návrh riešenia, odbornú montáž nového výťahu, uvedenie do prevádzky a následný servis počas prevádzky.



TREVYS, s.r.o.
Bratislavská 2058/8
911 05 Trenčín
www.trevys.sk

KOMPLEXNÁ ÚDRŽBA FASÁD BYTOVÝCH DOMOV

Fasády, ktoré sú zateplené, si po určitom čase vyžadujú nutnú údržbu. Nie len pre upadajúcu vizuálnu stránku, ale pre zachovanie hygienickej nezávadnosti a funkčnosti. Spolu s konateľom Mgr. Matúšom Kováčom, PhD. zo spoločnosti SanaTOP s.r.o. sa pozrieme na možnosti ich komplexnej údržby.

Zateplovací systém je náročný na údržbu. Životnosť každej fasády je závislá v prvom rade od kvality použitých materiálov pri jej zhotovení. Sekundárne je jej životnosť ovplyvnená klimatickými podmienkami, orientáciou fasády podľa svetových strán a ďalšími faktormi (blízkosť vegetácie, množstvo svetla dopadajúceho na plochu povrchu, množstvo zrážok).

Komplexný systém obnovy zateplených fasád tvorí

- Odstránenie hygienických defektov z povrchu fasády (riasy, plesne).
- Čistenie nánosov a usadenín z povrchu fasády (výfukové plyny, prachové častice).
- Impregnácia fasády pre predĺženie jej životnosti (proti riasam a plesniam).
- Aplikácia novej povrchovej úpravy na fasádu.
- Odstránenie vád a defektov fasády (trhliny, praskliny, obnova tesnenia).
- Systémová obnova balkónových konštrukcií.

HYGIENICKÉ DEFEKTY ETICS

Tvorba rias na povrchu fasády je najbežnejším hygienickým defektom. Vznikajú hlavne na severných a východných stenách s menším množstvom slnečného svetla. Náchylné sú hlavne akrylátové a silikátové omietky. Vznik rias urýchľuje hodnota pH dažďovej vody a priemerný súhrn zrážok.



Plesne vytvárajú neestetický čierny povlak na fasáde. Tieto vláknité huby sú veľmi nenáročné na prostredie. Rozmnožujú sa spórami a voľne sa šíria prostredím. Z tohto dôvodu môžu negatívne ovplyvňovať aj zdravotný stav senzitívnejších osôb. Vytvárajú sa na stenách so zvýšenou vlhkosťou, v neodvetraných častiach fasády bez prístupu vzduchu.

Odstránenie porúch obvodového plášťa budov na ETICS.

Vykoná sa stabilizácia a oprava vysoko poškodených ETICS, kedy sú staticky poškodené zateplenia (trhliny, požiare).

RENOVAČNÝ NÁTER FASÁD UHLÍKOVOU FARBOU

Po umytí fasády a jej chemickom ošetrení sa jedná o najprogressívnejší spôsob obnovy pôvodnej fasády. Okrem vizuálneho zlepšenia povrchu poskytuje správne zvolená farba najvyšší štandard odolnosti proti tvorbe hygienických defektov, a to vďaka povrchovým vlastnostiam farieb s obsahom nanočastíc, prípadne prímiesi biocídnych látok obsiahnutých vo farbe.



Koncept čistých fasád je jedinečný systém obnovy biologicky napadnutých fasád so zárukou až 12 rokov. Základom je dôkladná analýza povrchu fasády, na základe ktorej sa navrhne presný postup sanácie pre konkrétnu budovu. Postup spočíva v mechanickom očistení fasády od rias a plesní, prípadne od iných nečistôt tlakovou vodou, následnej dezinfekcii povrchu a po dostatočnom vyschnutí následnej aplikácii penetračného náteru a fasádnej farby v dvoch vrstvách, čím sa zabezpečí dlhodobý ochranný účinok

SYSTÉMOVÁ OBNOVA BALKÓNOVÝCH KONŠTRUKCIÍ

Miesto železných konštrukcií sa použije nerez a hliník, ktoré nepodliehajú korózii. Výmenou pôvodných poškodených balkónov za konštrukcie z ušľachtilých materiálov sa zabezpečí dlhodobá estetika a funkčnosť. V kombinácii s revitalizovanou fasádou tak objekt ostane dlhodobo vizuálne reprezentatívny.

Spoločnosť sa zameriava aj na **striekané omietky v exteriéri, sanáciu a údržbu priemyselných objektov, profesionálne čistenie a náter stiech.**



SanaTOP s.r.o.
0907 647 558
info@sanatop.sk
www.sanatop.sk

ODBORNÁ OBSLUHA TEPELNÝCH ZDROJOV

Zverte do rúk odborníkom obsluhu vášho tepelného zdroja (ďalej ako TZ). **Vykonávame správu a obsluhu domových kotolní a tepelných zdrojov nie len na bytových domoch, ale aj komerčných objektoch.** Aktuálne je to pre viac ako 60 TZ v trenčianskom regióne.

Obsluhu a správu TZ vykonávajú naši odborní pracovníci na základe Zmluvy o prevádzkovaní tepelného zdroja, kde je špecifikovaný rozsah činností. Jedná sa o nasledovné služby: pravidelná obsluha TZ odborným pracovníkom, evidencia stavov meračov TZ, zabezpečovanie revízií, odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, servisov TZ. Zabezpečovanie drobných opráv na kotolní a odstránenia závad zistených revíziou a kontrolnou činnosťou, zabezpečovanie cenových ponúk pri väčších opravách

na TZ. Oznamovanie príslušnému orgánu štátnej správy údajov o stacionárnom zdroji a emisiách.

Tepelné zdroje vo vlastníctve obcí: Radi sa uchádzame aj o dôveru obcí a jej starostov. Ak chcete urobiť zmenu aktuálneho stavu a spôsobu starostlivosti o vaše tepelné zdroje; vykonať obnovu, modernizáciu TZ, či jeho technológie, ponúkame vám naše služby.

Pod odborným dohľadom vieme prevádzku tepelných zdrojov OPTIMALIZOVAŤ a ONLINE MONITOROVAŤ pripojením na náš centrálny dispečing.

Kontaktujte nás, technické pracovisko správy je Vám k dispozícii. Mob.: 0903 140 450, e-mail: info@srbtn.sk

OBNOVA DOMOVEJ KOTOLNE A ÚSPORY

Sme hrdí na vydané dielo. Vlastníci týchto bytových domov pri obnovách nezabudli na svoje domové kotolne, ktoré tiež rekonštruovali. Spolu s vlastníckmi sme vykonali tieto činnosti: rekonštruovali lodžie (zateplili, zasklili), zateplili fasády, pivničné priestory a stropy podkrovia. Na vykurovacích telesách osadili regulačné ventily, termostatické ventily, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). Aj títo vlastníci sa presvedčili o tom, že rozumne urobená obnova a správne nastavenie DK vedie k úsporám (viď tabuľky).



Bytový dom K Výstavisku, 52 bytov, domová kotolňa

Celková ročná spotreba plynu v roku 2019 v m ³	37 064
Priemerná ročná spotreba plynu za obdobie r.2019, 2020, 2021 v m ³	38 351
Celková ročná spotreba plynu v roku 2022 v m ³ (po rekonštrukcii)	25 836
Úspora plynu v roku 2022 (oproti priemeru obdobia r. 2019, 2020, 2021)	-12 318

Bytový dom ul. Kpt. Nálepku, 12 bytov, domová kotolňa

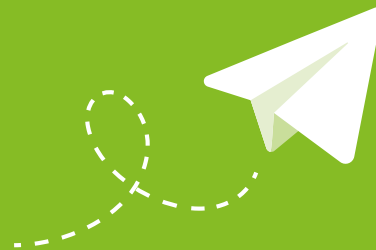
Celková ročná spotreba plynu v roku 2019 v m ³	13 565
Priemerná ročná spotreba plynu za obdobie r.2019, 2020, 2021 v m ³	14 215
Celková ročná spotreba plynu v roku 2022 v m ³ (po rekonštrukcii)	9 909
Úspora plynu v roku 2022 (oproti priemeru obdobia r. 2019, 2020, 2021)	-4 306

KOMPLEXNÁ PREHLIADKA DOMOV



Naše technické pracovisko zabezpečuje pre bytové domy v správe, aj pre Spoločenstvá vlastníkov výraznú technickú podporu. Technici vykonávajú **KOMPLEXNÚ, ODBORNÚ PREHLIADKU aktuálneho technického stavu VŠETKÝCH SPOLOČNÝCH ČASTÍ**, zariadení, príslušenstva v BD. Detailne tak poznáme ich technický stav, kondíciu a špecifiká. Od začiatku tohto roka vykonali viac ako 14 prehliadok. Identifikujeme, aj potencionálne, problematické miesta, navrhujeme odporúčenia na odstránenie zistených porúch. Vystavíme záverečnú správu, ktorú následne konzultujeme s pracovnou komisiou v dome, resp. odovzdáme štatutárovi SVB. Častokrát **odhalíme kritické, havarijné stavy, ktoré sa neriešili**. Dobrým príkladom sú napr. strechy. Mnoho krát ide o uvoľnené plechy. Alebo nedávny príklad: upchaté odtokové žľaby s nahromadeným obrovským množstvom vody cez polovicu plochu strechy. Hrozila havária zatopením vrchného podlažia BD. Kolegovia prácou navyše radšej hneď na mieste žľab spriechodnili a vďaka tomu sa vyhlí vlastníci zaplaveniu.

KONTAKTUJTE NÁS



Služby pre bývanie

Služby pre bývanie, s.r.o.

Krátka 2412, 911 01 Trenčín

 032 652 34 94

 info@spbtn.sk

 facebook.com/spbtn.sk

 www.spbtn.sk

Správa domov: 0903 794 105

Spoločenstvá (SVB): 0915 913 076

Technické pracovisko: 0903 140 450

Obchod, marketing: 0940 510 370

Výroba tepla

Výroba tepla, s.r.o.

Krátka 2412, 911 01 Trenčín

 032 652 34 95

 info@teplotn.sk

 facebook.com/spbtn.sk

 www.teplotn.sk

Prevádzka tepelných

zariadení: 0903 188 192


Ekonomické pracovisko: 0905 603 211

Dispečing: 0905 648 437



TTI-Energo spol. s r.o.

Krátka 7648, 911 01 Trenčín

 0940 510 369

 info@tti.sk

 www.tti.sk

Služby pre Vás

Služby pre Vás s. r. o.

Krátka 7648, 911 01 Trenčín

 0910 125 767

 info@tti.sk

 www.tti.sk

PRIPRAVUJEME ODBORNÝ SEMINÁR OPĎ NA JESEŇ. TENTOKRÁT PRIORITYNE PRE NAŠICH KLIENTOV.

„Posvietime“ si na **pozitíva a negatíva** novej vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z. „o rozpočítavaní“. O tejto zmene sa veľa hovorí. Ale **počuli ste o cirkulačných stratách?** Prednášajúcimi budú **samotní tvorcovia vyhlášky**, ktorí sú zárukou vysokej odbornosti.

Vidíme sa už čoskoro.