

Richard Zelina: Bytterm sa snaží prezentovať ako moderná správcovská spoločnosť

O nových víziách, ale aj o fungovaní žilinskej správcovskej spoločnosti Bytterm sme sa rozprávali s generálnym riaditeľom Richardom Zelinom.

Ako spoločnosť fungujete na trhu od roku 1993. Minulý rok ste urobili výrazný krok smerom k spotrebiteľovi a to aj tým, že ste otvorili zmodernizované zákaznícke centrum, ktoré slúži všetkým vašim klientom. Ako na nové priestory reagujú vaši klienti a ako zamestnanci. V čom vidíte najväčší prínos nových priestorov? Ako ste spokojný s fungovaním nového zákazníckeho centra, jednoducho aké sú odozvy.

- Snažíme sa prezentovať ako moderná správcovská spoločnosť, k čomu klientské centrum nepochybne patrí. Združuje všetky činnosti, ktoré nevyhnutne súvisia so správou domov a to od predpisu služieb jednotlivým vlastníkom až po technickú prevádzku domov.

Ak hovoríme o prínosoch klientského centra, tak spomenieme lepšie komplexné vybavenie požiadaviek klientov ihneď po vstupe do budovy a jednoduchšiu komunikáciu s našim personálom. Spokojnosť je samozrejme aj u nás. Zamestnanci pracujú v priestoroch, ktoré sú v dnešnej dobe už štandardom.

Vaša spoločnosť je dlhoročným správcom bytových domov v meste Žilina. Čo všetko tieto služby zahŕňujú a aké sú vaše najbližšie vízie v oblasti správy bytov?

- Správa bytových domov zahŕňa ekonomickú, technickú správu a právne služby. Vedenie takejto agendy predpokladá pravidelné sledovanie legislatívy a jej následné uplatňovanie v bežnej praxi. Veľmi významnou oblasťou, ktorá vstúpila do našej činnosti je ochrana osobných údajov a jej vplyv na ich spracovanie.

Smerovanie našej správy pôjde aj v budúcnosti, do ďalšieho zvyšovania odbornosti nášho personálu, so širším využívaním elektronizácie procesov. Samozrejmosťou je zodpovedné prístupovanie k spravovanému majetku tak, aby ľuďom bola poskytnutá čo najväčšia istota a komfort bývania.

Prioritou divízie tepelného hospodárstva, ktorá je súčasťou akciovej spoločnosti Bytterm, je zásobovanie teplom a teplou vodou v bytovo-komunálnej sfére mesta. Koľko bytov momentálne zásobujete teplom a aký je v tomto smere trend?

- V súčasnej dobe zásobujeme teplom približne 22-tisíc bytových a nebytových jednotiek. Teplá a teplá voda je v rámci centralizovaného zásobovania tepla dodávaná



Nové zákaznícke centrum
Zákazníkom prinieslo vyšší komfort.

FOTO: ARCHÍV BYTTERM

„Kvalitnou obnovou bytových domov sa zvyšuje hodnota nehnuteľnosti a zásadne sa predlži jej životnosť.“



Richard Zelina, generálny riaditeľ Bytterm. FOTO: ARCHÍV BYTTERM

z jednotlivých tepelných zariadení, tzn. výmenníkových staníc a plynových kotolní. Snahou našej akciovej spoločnosti je i naďalej rozširovať dodávku tepla a teplej vody potencionálnym odberateľom novopostavených bytových a nebytových priestorov.

Ako je to s cenami tepla a ich vývojom v budúcom roku? Viete, či možno očakávať zvyšovanie cien? Alebo naopak ostanú na rovnakej úrovni?

- Cena tepla v rámci mesta Žiliny nebola v posledných štyroch rokoch zvyšovaná. To znamená, že bola na tej istej úrovni, aj keď vstupné náklady do ceny tepla rástli.

Vzhľadom na to, že nárast vstupných nákladov do ceny i naďalej pokračuje, plánujeme pre rok 2018 predložiť ÚRSO schválenie minimálnej zmeny ceny. Cena tepla pre koncového odberateľa patrí medzi najnižšie v rámci Slovenska.

V otázkach vykurovania či dodávok tepla sa v posledných rokoch hovorí o alternatívnych palivách, či dôraze na environmentálny stránku. Máte v tomto smere nejaké vízie? Aké sú novinky v oblasti energetiky, ktoré prinášate?

- V tejto oblasti spolupracu-

jeme so Žilinskou univerzitou, ktorá sa podrobnejšie zaoberá alternatívnymi palivami a obnoviteľnými zdrojmi do tepla v širokom spektre. Prerokovali sme s nimi možnosti zabezpečenia tepla obnoviteľnými zdrojmi.

V súčasnej dobe prebiehajú rokovania, ktoré si už pri prvých návrhoch riešenia danej problematiky vyžadujú značné finančné prostriedky, pričom návratnosť a efektívnosť výroby tepla a teplej vody, je pri financovaní len z vlastných prostriedkov bez dotácií nerentabilná.

Naďalej budeme pokračovať v hľadani možnosti uplatnenia alternatívnych zdrojov tepla i s ďalšími inštitúciami, ktoré sa s danou problematikou zaoberajú.

Ako ste na tom so znížením emisií? Zaznamenali ste v tejto oblasti nejaký posun?

- Na plynových kotolniach, kde boli inštalované staršie plynové kotle ČKD a ich doba prevádzky bola viac ako 20 rokov, sme postupne všetky vymenili v rámci modernizácie plynových kotolní za kondenzačné kotle s vysokou účinnosťou a tým pádom došlo k podstatnému poklesu emisií oproti predchádzajúcim kotlom.

Posledná zima bola z hľa-

teru sa snažíme realizovať mimo vykurovacej sezóny, a ako sme už spomenuli, bežná údržba, vrátane odstraňovania závad po revíziách sa realizuje počas celého roka.

Zabezpečujete aj komerčné služby, ako výmenu rozvodov, realizáciu výťahov. Aký je záujem o tieto služby, zaznamenali ste nárast?

- V posledných rokoch sa rozsah investícií v bytových domoch rozšíril o rekonštrukciu spoločných zariadení bytového domu, medzi ktoré patrí výmena výťahov, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie a vody.

Od roku 2015 bolo zrealizovaných 76 nových výťahov v 18 bytových domoch. V budúcom roku majú klienti záujem o výmenu 89 výťahov v ďalších 19 bytových domoch, pričom zazmluvnených už máme 20 výťahov.

Realizácia výmeny spoločných rozvodov má rovnako stúpajúcu tendenciu. Systematicky prebieha v bytových domoch od roku 2012 po súčasnosť.

Táto investícia je k dnešnému dňu zrealizovaná v 56 bytových domoch a ďalších 30 realizácii očakávame v najbližšom období. Spoločnosť BYTTERM patrí medzi realizovateľné firmy pri výmene rozvodov s najväčšou kapacitou vlastných zamestnancov. Zodpovedný prístup pri realizácii priniesol veľké množstvo dobrých referencií.

Napríklad životnosť nových výťahov aj v domoch, ktoré spravujete končí. Ako postupujete v takýchto prípadoch, viete navrhnúť komplexné riešenie?

- Naša spoločnosť ponúka vlastníkom bytových domov komplexné riešenia. Komplexnosť spočíva hlavne vo výmene všetkých komponentov, z ktorých sa zariadenia skladajú.

Výťahy, aj keď sú prevádzkyschopné, sú rokmi opotrebované a ich výmena za nové

zariadenia je v takom prípade opodstatnená. Nové výťahy majú lepšie technické parametre, vyššiu bezpečnosť a sú navyše bezbarierové, s možnosťou nástupu do kabíny v úrovni vstupu do domu. Vedľa to oceniť hlavne tí vlastníci bytov, ktorí nové výťahy v dome už využívajú.

Obnova bytových domov je tiež jedna z oblastí, ktorej sa venujete. Koľko domov už prešlo komplexnou obnovou?

- Komplexnej obnove bytových domov sa venujeme od roku 2006. Bytové domy v našej správe od tejto doby postupne prechádzajú najrozsiahlšími zmenami od čias svojej výstavby, ako aj za existencie našej správy. Ako prvé boli investície smerujúce do zateplenia obvodového pláštia, zateplenia strechy, výmeny schodiskových okien, odstránenia systémových porúch, ktoré sa najčastejšie prejavujú na balkónoch a loggiách, prípadne na obvodovom plášti. Môžeme konštatovať, že k dnešnému dňu máme zateplených už 123 bytových domov.

K zrealizovaniu týchto investícií, ako aj investícií do výmeny spoločných rozvodov a výťahov, ktoré zabezpečovala spoločnosť BYTTERM, a.s., boli použité v prevažnej miere finančné prostriedky zo štátneho fondu rozvoja bývania, s najvýhodnejšou úrokovou sadzbou, ktorá v poslednom období dosahuje aj nula percent.

Pracovníci, zaoberajúci sa touto problematikou v našej spoločnosti, sú schopní riešiť narastajúci záujem o tieto investície s náležitou odbornosťou a zvýšeným nasadením. Naši klienti vedia, že kvalitnou obnovou bytových domov sa zvyšuje hodnota ich nehnuteľnosti a zásadne sa predlži jej životnosť.

Aké novinky pripravujete v najbližšom období? Na čo sa môžu vaši zákazníci tešiť v oblasti skvalitnenia služieb?

- Skvalitňovanie služieb je aj našou prioritou, hlavne ak sa jedná o kontrolu energií. Jednou z najdôležitejších služieb, ktorú chceme našim klientom poskytnúť, je vybudovanie systému centrálného zberu údajov z meračov tepla a vody, bez priameho vstupu našich pracovníkov do bytov.

Údaje budú v takom prípade diaľkovo prenášané cez internet ku správcovi a následne poskytované jednotlivým vlastníkom bytov cez správcovský portál. S využívaním tejto služby úzko súvisí aj zavedenie programu „Po schodoch“, s využitím ktorého bude môcť klient online sledovať a vyhodnocovať údaje zo svojich meračov energií.

ALEXANDRA JANIGOVÁ