

PŘÍPADOVÁ STUDIE 6/2024

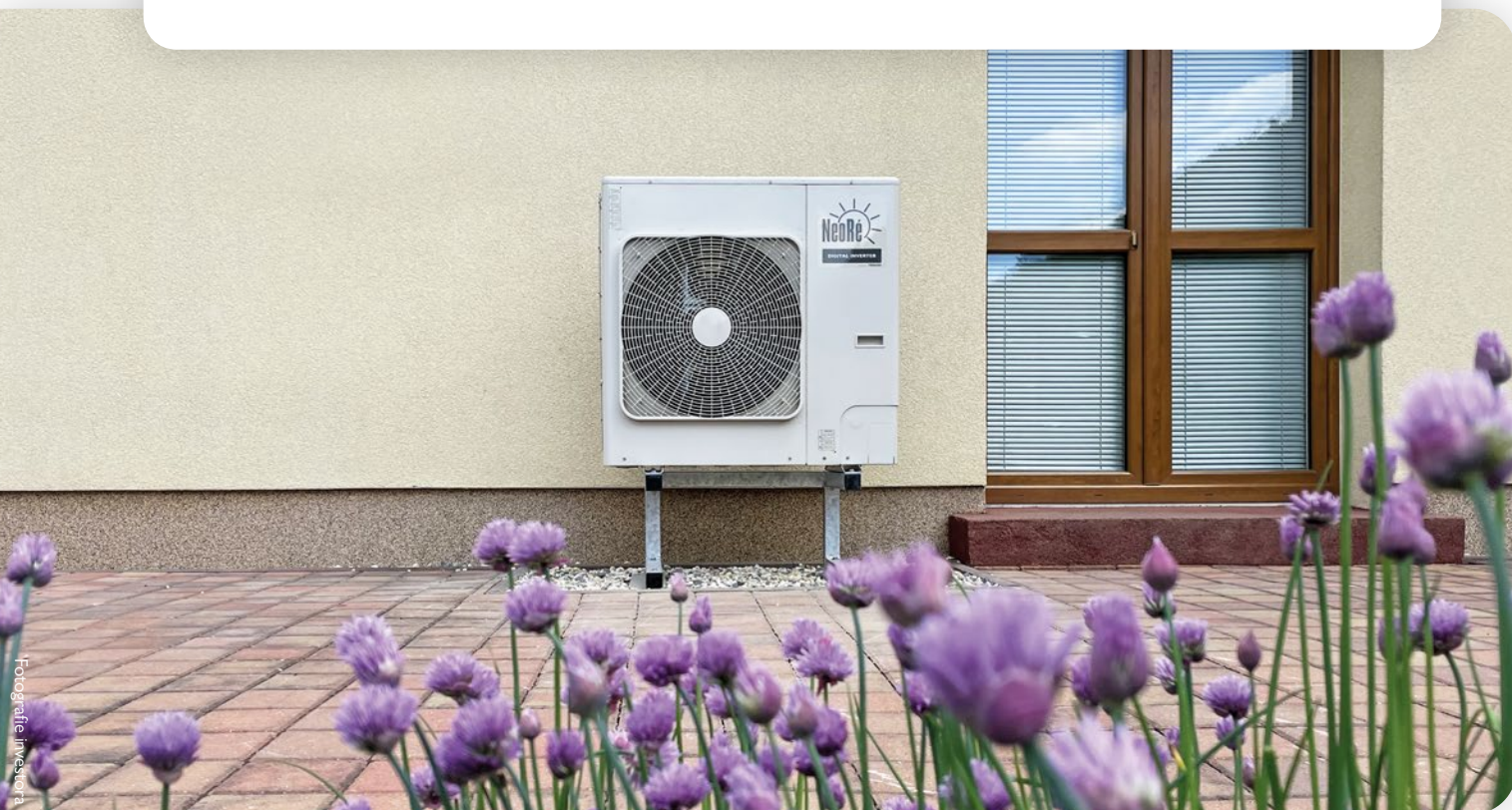
Obchodovat můžete i na zahradě u rybníčku

Proměna rodinného domu ve Svojeticích na ukázkovou nemovitost s moderním vytápěním a pobočkou firmy NEOTA CZ



Pronajmout si v Praze kancelářské a skladovací prostory nebo koupit nemovitost poblíž Prahy a přestavět ji podle potřeby? Covid nás popostrčil k druhému řešení. Novou pobočkou firmy NEOTA CZ se stal v roce 2022 rodinný dům ve Svojeticích.

Ivo Tatýrek, CEO





Sami sobě klientem

První případovou studii jsme věnovali budování sídla firmy v Jankovicích na Kroměřížsku. Tehdy jsme stavěli novou budovu s vlastními technologiemi. Tentokrát jsme se pustili do rekonstrukce starší nemovitosti s garáží, ležící 300 km daleko ve Středočeském kraji.

Z jednoduchého projektu se vyklubal několikaletý proces rekonstrukce s mnoha překvapivými zatáčkami. **Když jste sami sobě klientem, nemůžete to vzdát.** Jsme výrobci tepelných čerpadel a specialisté na stopní vytápění, chlazení a fotovoltaiku. A jak se ukázalo, dokážeme i bourat, stavět, zateplovat a dláždit. Jsme NEOTA CZ.



Výchozí situace

V roce 2019 jsme otevřeli **pobočku firmy v Praze**, protože jsme chtěli expandovat a zviditelnit se v důležitém regionu. Se dvěma novými zaměstnanci jsme chtěli vybudovat centrum prodeje našich tepelných čerpadel NeoRé v segmentu B2B a přidat druhou nohu našim montážím a servisu.

V roce 2020 **přišel covid, všechno se změnilo**. Zůstala nám jedna zaměstnankyně v kanceláři, kde nebyly skladovací prostory. Rozhodli jsme se pobočku udržet a najít nové prostory k pronájmu, kde by byl náš showroom, sklad a místo k parkování. Našli jsme vhodný objekt, ale další vlna pandemie zastavila jednání. O rok později již byly **cený pronájmu tak vysoké**, že by se nám nové prostory nevyplatily.

A tak se zrodila myšlenka hledat v okrajových částech Prahy **nemovitost, kterou bychom koupili a přebudovali** podle svých představ. Po řadě prohlídek jsme našli ideální rodinný dům s garáží a zahradou ve Svojeticích. Nachází se 6 km od Říčan, pozemek je situován u hlavní cesty a je přístupný z obou stran. Píše se rok 2022. Kupujeme!





Představy a očekávání před rekonstrukcí

Koupili jsme objekt, který jsme původně chtěli jen vymalovat a otevřít zde pobočku. Museli jsme si ale **položít základní otázku: Kdo vlastně bude náš klient?** A odpověď nás překvapila. **Ze segmentu B2B se vyklubal segment B2C.**

Rozhodli jsme vybudovat **ukázkový dům s moderními ekologickými technologiemi** a zvát do něj veřejnost. Ukázat lidem, že investice do ekologického vytápění má smysl a výrazně snižuje náklady na provoz nemovitosti

Pobočku firmy s kanceláří a skladem jsme proto přesunuli do velké garáže. Tam jsme se rozhodli vybudovat nástavbu s pokojem a zázemím pro zaměstnance firmy, kteří budou na pobočku přijíždět.

V domě jsme plánovali **výměnu zdroje vytápění** za tepelné čerpadlo vlastní výroby a v podkroví jsme chtěli nainstalovat naše **stropní vytápění.**

„**Naším cílem bylo inspirovat podnikatele, jak propojit domov a firmu, aby byly oba prostory oddělené a funkční. A přitom fungovaly dohromady jako jeden celek.**“

Ivo Tatýrek, CEO



Základní údaje o nemovitosti

Rodinný dům 4+kk

- nepodsklepený
- dvoupodlažní
- užitná plocha 201 m²
- vytápěná zimní zahrada
- plastová okna
- zahrada s rybníčkem
- dlážděný dvůr s parkováním
- kolaudace 2008

Garáž

- samostatná a prostorná
- přízemí 105 m²
- vhodná pro půdní vestavbu
- využití pro podnikání jako sklad a zázemí



Plány versus realita

Ačkoliv jako první **měla přijít na řadu garáž** a budování zázemí pro naše zaměstnance a skladové prostory, první sondy v domě změnila naše plány od základu.



Stavebně technické nedostatky

01 Tepelné mosty

Termokamerou jsme objevili tepelné mosty v místě napojení svislého a šikmého zateplení podkroví. Dalším nedostatkem byl rozvod topení pro radiátory až pod izolací podlahového vytápění.

02 Cirkulace TUV

Cirkulace teplé užitkové vody nastavená na vysokou teplotu 55 °C zbytečně zatěžovala tepelné čerpadlo a snižovala tak jeho životnost.

03 Akumulační nádoba

Nahřívání akumulční nádoby nemělo v reálném provozu smysl, protože okruh s radiátory byl celoročně vypnutý. Podlahové vytápění má dostatečný výkon k zajištění tepelné pohody a akumulace tak postrádá smysl.

04 Tepelné čerpadlo

Hlavním zdrojem vytápění bylo tepelné čerpadlo, které jelo 365 dní v roce na maximum kvůli velkým tepelným ztrátám. Oproti původním nákladům na vytápění ve výši 140 tis Kč ročně (!) čerpadlo snížilo náklady na 70 tis. Kč ročně, ale my chceme ušetřit další polovinu nákladů.



Rekonstrukce v roce 2022

Původní plán rekonstrukce na zhruba jeden měsíc práce se změnil v následující seznam nezbytných úprav.

Rodinný dům

- 01 Izolace celého podkroví stříkanou pěnou
- 02 Stopní vytápění a chlazení v podkroví
- 03 Nová střecha a izolace nad zimní zahradou
- 04 Výměna střešních oken v zimní zahradě
- 05 **Nové tepelné čerpadlo NeoRé 11TG**
- 06 Ohřev vody tepelným čerpadlem
- 07 Napojení na obecní vodovod
- 08 Nové schodiště a zábradlí do 2.NP
- 09 Podlahová krytina v 2.NP
- 10 Sádrokartonové příčky v 2.NP
- 11 Výmalba celého domu

Garáž

Po úpravách domu přijde na řadu celková rekonstrukce garáže, z níž se stane samostatný firemní objekt. Je třeba provést následující úpravy:

- 01 Podkrovní vestavba – kanceláře a malý byt pro zaměstnance
- 02 Stropní vytápění a chlazení v celém objektu
- 03 **Tepelné čerpadlo NeoRé 8TG HP**
- 04 Vybudování skladových prostor v přízemí



Práce jako teambuilding

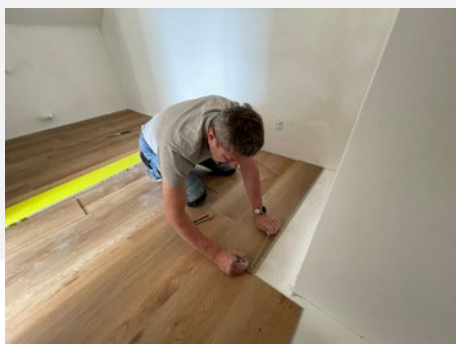
Neplánované práce změnily naše plány. Rozhodli jsme se **pustit se do práce okamžitě a svépocí**. Jako první si montérky oblekli majitel firmy Ivo Tatýrek a obchodní ředitel Martin Husák.

Za tři dny za nimi přijeli i obchodníci, vedoucí montáží, a dokonce i někteří naši obchodní partneři. **Každý si vyzkoušel nějakou část práce**, kterou běžně sami nedělají. Rozšířili si obzory, naučili se nové dovednosti, a navíc při práci přirozeně běžel **neplánovaný teambuilding**. Zvláště po večerech. Všichni jedli z jednoho hrnce a chodili na pivo.



Zaměstnanci, zaměstnavatelé a obchodní partneři se spojili v jeden tým. Nejsme anonymní firma a na lidech ve firmě nám záleží stejně jako na klientech.

Ivo Tatýrek, majitel





Vedlejší efekt

Naše firemní auta budí ve vesnici zájem. Ve Svojeticích firmu NEOTA CZ nikdo nezná, ale když si povídáme s místními, **navazujeme postupně nejen lidské, ale i obchodní kontakty**. Většinu kolemjdoucích překvapí, že nejsme dělníci, ale dlažbu pokládá třeba majitel firmy nebo že jim fungování tepelného čerpadla vysvětlí ti nejpovolanější obchodníci.



Za dva měsíce rekonstrukce jsem prodal dvoje stropní vytápění a dalších 10 objednávek jsme uzavřeli na zahrádce u rybníčku.

Martin Husák, obchodní ředitel



V domě se bydlí, v garáži obchoduje

Na konci roku 2022 byla nemovitost připravena k bydlení i podnikání. Rodinný dům zabydleli noví nájemci, ve firemních prostorách je sklad i zázemí pro zaměstnance.

V roce 2023 jsme začali **měřit úspory na provozních nákladech** a předvádět dům jako nemovitost s ekologickým vytápěním.

Klienti si mohou na vlastní kůži vyzkoušet pocitovou teplotu v domě i ve firmě, zeptat se na cokoliv, co je zajímavé ohledně tepelných čerpadel, stropního vytápění, úspor i státní dotace. Vážní zájemci se po dohodě mohou podívat nejen do firmy, ale i dovnitř obydleného domu.

Jak říká obchodní ředitel Martin Husák, **v byznysu rozhodují detaily**. Je důležité, aby se v celém objektu cítili partneři i klienti příjemně. Proto je důležité osázet zahradu, vybudovat rybníček s kapry a perfektně upravit okolí domu. Když chce někdo utratit velké peníze, první dojem je často rozhodující. Navíc se v moderně zařízeném domě mohou sami inspirovat pro rekonstrukci či stavbu vlastního domova.





Fotovoltaika

Ještě není hotovo. Firma NEOTA CZ rozšířila svou oblast podnikání o fotovoltaické systémy, takže bylo nasnadě nainstalovat technologii i v ukázkovém domě. Navíc se ukázalo, že bude nezbytná rekonstrukce koupelny po opravě rozvodů teplé vody.

V roce 2023 nás v rodinném domě čekala:

- montáž fotovoltaiky na střeše
- oprava rozvodů teplé vody
- rekonstrukce koupelny

Fotovoltaický systém Alpha ESS nabíjí dvě baterie o celkové kapacitě 16,4 kW/h. Z nich si pak tepelné čerpadlo a ostatní spotřebiče berou tolik energie, kolik potřebují. 1 panel má výkon 370 Wp a na střeše je 24 kusů v celočerném designu. Celkový výkon elektrárny je 8,8 kWp.



Reálné náklady na provoz – vyhodnocení

Rodinný dům

Před rekonstrukcí

Roční spotřeba elektřiny na vytápění a ohřev vody s původním tepelným čerpadlem **24 600 kWh**.

Po rekonstrukci

Dvoučlenná domácnost měla roční spotřebu na vytápění a ohřev vody **5 233 kWh**.

Garáž

Prostory kanceláří a skladu pro podnikání nebyly dříve vytápěné. V provozu po rekonstrukci od února 2023 do března 2024 byla spotřeba elektrické energie **4 037 kWh**.

Pokud srovnáme pouze provoz domu, podařilo se nám **snížit náklady za elektřinu na pětinu**. I s provozem nového objektu určeného k vytápění jsou **celkové náklady o více než polovinu nižší**, než byly původně, a to se týkaly pouze rodinného domu.



Závěrečné shrnutí

Rozhodnutí vybudovat druhou pobočku firmy NEOTA CZ ve Středočeském kraji a najít tak nový trh pro naše výrobky a služby **bylo správné**. Pokud má firma růst, je třeba rozšířit pole působnosti, **podpořit naše montážní partnery v Čechách**.

Přebudování garáže na firemní základnu se skladem šlo podle plánu. Jde o plně funkční, provozně nenáročný prostor s dobrou dopravní dostupností. Zaměstnanci i vedení firmy mají nedaleko Prahy vlastní zázemí s možností přenocování, což **snižuje náklady a zvyšuje efektivitu našich pracovních cest**.

Naším cílem bylo nejen vybudovat pobočku firmy, ale **ukázat veřejnosti možnosti propojení rodinného bydlení s podnikáním**. Proto jsme rodinný dům vybavili všemi technologiemi, které vyrábíme nebo dodáváme. Navíc jsme museli svépomocí provést řadu stavebních úprav, včetně izolace, výměny oken, části střechy a rekonstrukci koupelny. Tyto náklady nejsou součástí případové studie, protože zhodnotily nemovitost jako takovou. I když samozřejmě měly pozitivní vliv na snížení provozních nákladů.

Moderní a provozně nenáročný dům byl zamýšlen jako dům předváděcí, ale ukázalo se, že zájem klientů o prohlídku domu je menší, než jsme očekávali. Proto dům pronajímáme a případní **zájemci si mohou vyzkoušet pocit ze stropního vytápění a stálé teploty i v prostorách firmy v bývalé garáži**.

První vyúčtování spotřeby elektřiny nás doslova šokovalo, protože jsme se dostali v rodinném domě na **pětinu původních nákladů**. I v součtu nákladů s garáží určenou pro podnikání jsme platili za **méně než polovinu původní spotřeby**. Čísla nelžou. Proto máme další argument pro své klienty – opravdu to funguje!

Vedlejším, ale velmi cenným přínosem rekonstrukce a vybudování nové pobočky bylo zapojení našich zaměstnanců a partnerů. Pracovali s námi i ve svém volném čase o víkendech, lépe jsme se poznali. Loajalita a soudržnost jsou základem naší rodinné firmy. **A to je ten největší zisk, který se v číslech ani vyjádřit nedá**.

NEOTA CZ s.r.o. je česká rodinná firma, která od roku 2007 vyrábí tepelná čerpadla vzduch-voda pod vlastní značkou NeoRé. Firma s dvaceti zaměstnanci a ročním obrátem cca 160 mil. Kč realizuje moderní a ekologicky šetrné systémy vytápění a chlazení v novostavbách i rekonstruovaných nemovitostech po celé ČR.

Kromě vlastních montážních a servisních týmů spolupracuje s obchodními partnery v krajích. Od roku 2020 má vlastní pobočku také v Praze a podnikatelské aktivity směřuje i do zahraničí.

KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ VYTÁPĚNÍ, CHLAZENÍ A OHŘEV VODY

- výroba tepelných čerpadel vzduch-voda
- montáž a servis tepelných čerpadel
- dodávka a montáž stropního vytápění a chlazení
- montáž nízkoteplotních topných systémů
- montáž a servis klimatizací
- technická podpora a poradenství

