

Odpojenie bytu od centrálneho zdroja tepla

Medzi časté otázky pre oblasť tepelnej energetiky, o ktoré sa zaujímajú spotrebitelia tepla v bytových domoch, patrí aj otázka ako je to s možnosťou odpojenia sa a zriadenia individuálneho zdroja tepla (IZT) v samotnom byte. Na zrozumiteľné vysvetlenie je potrebné podať v krátkosti niekoľko podstatných informácií, ktoré objasnia súvislosti nielen prípadným záujemcom o takýto krok, ale aj dopady na náklady vykurovania ostatných - vlastníkov bytov v takomto bytovom dome. Problematiku je možné rozdeliť do viacerých okruhov.

Spoluvlastnícke vzťahy – vzhľadom ku skutočnosti, že všetci vlastníci bytov v bytovom dome sú zároveň aj spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení príslušenstva a príslušného pozemku, vlastník, ktorý chce odpojiť byt od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody (TÚV) **musí podľa zákona získať súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých spoluvlastníkov**, nakoľko rozvody vykurovania a TÚV sú spoločným zariadením, ktoré je predmetom spoluvlastníctva. Pri získavaní súhlasu môže nastať situácia, že ostatní spoluvlastníci odmietnu dať svoj súhlas z dôvodu negatívnych dopadov vo forme zvýšených nákladov na vykurovanie neodpojených bytov.

Stavebné konanie – vybudovanie IZT v byte je možné len na základe stavebného povolenia a povolenia o zmene v užívaní stavby, vydané stavebným úradom po predložení potrebných podkladov, technických projektov, dokumentácie a vyjadrenia dotknutých orgánov, ako napr. súhlas orgánu ochrany ovzdušia, orgánu požiarnej ochrany, stanovisko o súlade navrhovaného zdroja tepla s koncepciou rozvoja mesta v oblasti tepelnej energetiky a pod. Súčasťou technickej dokumentácie by malo byť taktiež technické riešenie odpojenia, hydraulického vyregulovania okruhu, kapacity prípojky plynu a ďalšie na novovzniknuté pomery v celom bytovom dome, čo vyžaduje ďalšie náklady.

V tomto konaní sú spoluvlastníci spoločných zariadení účastníkmi konania a opäť majú právo sa vyjadrovať, prípadne vznášať námietky týkajúce sa občianskoprávných vzťahov. V prípade vznesenia oprávnených námietok môže ich riešenie presahovať rozsah právomoci stavebného úradu a pokiaľ nedôjde medzi účastníkmi konania k dohode, stavebný úrad odkáže účastníkov na súd alebo iný príslušný orgán.

Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie a ohrev TÚV- v dôsledku odpojenia bytu v bytovom dome zvyčajne nastane zvýšenie nákladov za vykurovanie u bytov, ktoré sa neodpojili. Na zvýšené náklady majú vplyv napr. také skutočnosti, že cez odpojený byt sú vedené rozvody vykurovania, z ktorých je časť tepla odovzdávaná do odpojeného bytu, alebo z dôvodu prestupu tepla zo susedných bytov, vzhľadom k tomu, že byty nie sú navzájom od seba tepelne odizolované. Na druhej strane môže dôjsť k situácii, po splnení vyhláškou určených podmienok, že aj odpojený byt sa musí podieľať na úhrade pomernej časti základnej zložky nákladov na vykurovanie. K nárastu nákladov na ohrev TÚV môže dôjsť v dôsledku skutočnosti, že objem tepelných strát v cirkulačných rozvodoch TÚV zostáva aj po odpojení bytu rovnaký, avšak na ich úhrade sa bude podieľať nižší počet spotrebiteľov.

Bezpečnosť a technické podmienky- pri rozhodovaní o zriadení IZT v byte je nevyhnutné prihliadať aj na bezpečnosť nielen samotného bytu, ale aj bezpečnosť celého bytového domu. Vzhľadom k tomu, že takýto zdroj býva vo väčšine prípadov na zemný plyn, patrí do skupiny tzv. vyhradených technických zariadení u ktorých je nevyhnutné pravidelne vykonávať odborné prehliadky. Nakoľko kontrola ich vykonávania je zo strany ostatných vlastníkov bytov, alebo správcu bytového domu takmer nemožná, je často výkon takýchto prehliadok zanedbávaný, čím dochádza k vzniku nebezpečenstva pre celý bytový dom. V neposlednom rade to môže mať dopad taktiež na výšku poisťného za bytový dom pre pokrytie zvýšeného rizika.

Z pohľadu technických opatrení, ktoré by bolo pre prípad odpojenia bytu nevyhnutné realizovať je to predovšetkým opätovné hydraulické vyregulovanie tepelných rozvodov bytového domu. Táto povinnosť vyplýva zo zákona č 476/2008 Z.z. o energetickej efektívnosti. Samotná realizácia je možná len na základe vypracovaného projektu zohľadňujúceho nový stav a mala by byť na náklady odpájajúceho sa vlastníka. Do ďalších negatívnych vplyvov je možné zaradiť prípad odpojenia viacerých IZT spaľujúcich zemný plyn, zhoršenie tlakových pomerov v spoločnom plynovom potrubí a s tým súvisiace problémy. V neposlednom rade môže vystúpiť do popredia otázka hygieny, ktorá sa môže prejaviť či už v kvalite ovzdušia, ktorá by sa mohla výrazne znížiť najmä v prípade väčšieho počtu bytov s IZT, alebo v prípade prílišného zníženia vnútornej teploty v odpojenom byte v dôsledku snahy čo najviac ušetriť, môže dôjsť v susedných bytoch k tvorbe plesní.

Všetky uverejnené príspevky v rubrike „Prievidzské tepelné hospodárstvo informuje“ sú uverejnené aj na adrese www.pthas.sk.