

Vyznáte sa?



Spoluvlastníkom radí advokátka

Dohodnite sa, súdenie je vždy drahšie • Čo platí o majetku rozvedených, ak sa do troch rokov nedohodnú Čítajte - s. 28

Mať či nemať merače v bytoch?

Zákon o tepelnej energetike ukladá správcom domov a spoločenstvám vlastníkov bytov povinnosť inštalovať pomerové rozdeľovače alebo bytové merače tepla do konca tohto roka na náklady vlastníkov bytov.

Helena Kokolová © Perex, a.s.

Táto povinnosť správcom domov a spoločenstvám vlastníkov nevzniká len v prípade, ak sa nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dohodne o inom spôsobe rozpočítania. Ak po Novom roku nebudú v dome inštalované zariadenia na rozpočítanie podľa spotreby, správca alebo spoločenstvo nesmie svojvoľne pokračovať v rozpočítaní nákladov za vykurovanie tak ako doteraz, podľa plochy bytov. Ak takýto spôsob rozpočítania nebude potvrdený domovou schôdzou, správca domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov sa vystavuje riziku sankcií za porušenie zákona. „Preto by mali vo vlastnom záujme zvoliť k tejto problematike čo najskôr domovú schôdzu,“ hovorí Jozef Popluhár zo Slovenského zväzu bytových družstiev. „Pri zvoľňaní a vedení každej schôdze a hlasovaní treba postupovať podľa platného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,“ dodáva.

„Ak vlastníci bytov neodmietnu rozpočítať náklady na vykurovanie podľa spotreby, mali by rozhodovať nielen o výbere určitého typu prístrojov, ale mali by venovať pozornosť aj spôsobu rozpočítania. „Pravidlá rozpočítania stanovuje Vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z. Ak sa vlastníci bytov nedohodnú na inom spôsobe rozpočítania,

platí vyhláškou daný pomer 40 % nákladov na vykurovanie rozpočítajú podľa podlahovej plochy a 60 % podľa hodnot nameraných pomerovými rozdeľovacími alebo bytovými meračmi tepla,“ hovorí Popluhár.

Odborník na problematiku rozpočítania a úspor tepla Ing. Juraj Šmelík upozorňuje, že tieto parametre nie sú prispôbené a často nezodpovedajú individuálnym potrebám domov a v dôsledku toho dochádza k neprimerane veľkým rozdielom v platbách bytov. „Jeden byt platí príliš málo, akoby mal v byte nanajvýš 10 °C. Druhý platí príliš veľa, akoby byt vykuroval na 60 °C. Vlastníci sa navzájom obviňujú z kradnutia tepla.“ Skutočné teploty v bytoch sa pritom pohybujú od 20 do 25 °C. Príliš veľké rozdiely v platbách nie sú spôsobené neprimeraným správaním sa užívateľov, ale chybou toho, kto im vystavil neadekvátny účet za tepla.

„Ak pred inštaláciou termostatických ventilov bol odber tepla nepretržitý, ich používaním je možné spotrebu tepla len znížiť. Ak niekto teplom vôbec nešetrí a má termostatické ventily trvalo otvorené, môže spotrebovať nanajvýš toľko tepla ako pred inštaláciou termostatických ventilov. Nie je dôvod, aby platil za viac tepla. Ak sa tak udialo, je to spôsobené nesprávnym spôsobom rozpočítania,“ hovorí Šmelík.

Pre aký prístroj na meranie tepla v bytoch sa rozhodnúť



1. V tradičných vykurovacích systémoch s vykurovacími telesami pripojenými na zvislé stúpacie potrubia v rohoch miestností, musia byť použité indikátory spotreby tepla – pomerové rozdeľovače, ktoré sa montujú na každé vykurovacie teleso. Pri ich používaní platí pravidlo, že vo všetkých bytoch, na všetkých vykurovacích telesách musia byť inštalované prístroje toho istého typu. Rôzne typy rôznych výrobcov a rôzne princípy merania sa nesmú kombinovať.
2. Aj keď sú ešte dostupné odparovacie pomerové rozdeľovače a v minulosti ich používanie pomohlo k výrazným úsporám tepla, ich používanie je na ústupe a v súčasnosti sa takmer výhradne používajú elektronické (digitálne) pomerové rozdeľovače. Ich výhodou je, že si dokážu zapamätáť stav počítadla k nastavenému termínu odpočtu a tento stav zostáva rovnaký bez ohľadu na to, kedy sa zaznamenané údaje zozbierajú.
3. Typy rôznych výrobcov sa napríklad líšia zabezpečením proti ovplyvňovaniu, schopnosťou zapamätáť si údaje: niektoré si zapamätajú len koncoročný stav počítadla, ale sú aj také, čo počas roka vytvárajú archív údajov, z ktorých sa dajú zostaviť grafy spotreby v miestnostiach.
4. Ďalším rozdielom je spôsob odpočtu: pri najjednoduchších typoch robia odpočet odpočtári, ktorí musia osobne vstúpiť do každej miestnosti a odpísať alebo iným spôsobom zosnímať zaznamenané údaje. Ďalšou možnosťou je odpočet pomocou čipovej karty: netreba aby cudzí človek vstupoval do bytu, zaznamenané údaje môže užívateľ zosnímať sám, bez možnosti ovplyvňovania odpočtu, zasunutím odpočtovej karty do jednotlivých prístrojov. Viacero výrobcov ponúka aj diaľkový odpočet, pomocou rádia, bez nutnosti vstupovať do bytov.

ZDROJ: Ing. JURAJ ŠMELÍK, FOTO PRAVDA: LUBOŠ PILC, INFOGRAFIKA PRAVDA: B.F.

Podľa zákona o tepelnej energetike a vyhlášky č. 630/2005 Z. z. zodpovednosť za spôsob rozpočítania nenesie ani firma vykonávajúca rozpočítacíu službu, ani správca domu. Celá zodpo-

vednosť za korektnosť alebo nekorektnosť rozpočítania leží na vlastníkoch bytov. „Vlastníci bytov majú podľa vyhlášky právomoc prispôbiť spôsob rozpočítania potrebám a vlastnostiam svojho

domu. Kľúčovým rozhodnutím je spôsob stanovenia pomeru základnej a spotrebnej zložky a stanovenie korekčných koeficientov pre polohu miestnosti. Správnym nastavením parametrov sa dá do-

siahnuť korektné rozpočítanie, pri ktorom nikto nebude doplácať na iného a prospech z úspor tepla v dome budú mať primerane svojmu správaniu vlastníci a užívatelia všetkých bytov,“ pokračuje Šmelík.

Problémom podľa neho je, že väčšina poskytovateľov rozpočítacích služieb sa nepozastavuje nad tým, že výsledky ich rozpočítania sú nekorektné a ani si to nepripúšťajú. „Tvrdia, že všetko je tak, ako má byť. Vlastníkom bytov neporadila, ako dosiahnuť korektné výsledky. A prečo by to robili? Zákon ani vyhláška od nich niečo také nepožaduje a svoje povinnosti si splnili. O spôsobe rozpočítania rozhodujú vlastníci bytov, spravidla neodborníci, bez skúseností. A navyše z pozície svojho vlastného prospechu: neprimerane vysoká susedova platba ma nezaujíma, hlavne že ja platím menej. Ak je rozpočítanie vykonané v súlade so schváleným postupom, je právne nespochybniteľné a reklamácie na príliš vysoké platby bývajú zamietnuté ako neopodstatnené.“

„Ak domová schôdza, na ktorej sa rozhodovalo o spôsobe rozpočítania, bola vedená v súlade so zákonom, postihnúť ju pravdepodobne nepomôže ani súd. A to aj v prípadoch zlých rozhodnutí, ako hovorí Šmelík, ak je výsledok technicky nezmyselný a užívateľov niektorých bytov preukázateľne poškodzuje. „Zákomom nie je ustanovená nijaká vyššia autorita, ktorá by mala právo alebo povinnosť zasiahnuť v prípadoch zjavného poškodzovania niektorých vlastníkov neprimerane vysokými platbami.“

Otázky a odpovede Pre koho je meranie výhodné

? V bytovkách sa už začalo vykurovať. Nie je preto už neskoro hlasovať na domových schôdzach o tom, či majú byť nainštalované pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov v bytoch?

Pomerové rozdeľovače môžu byť inštalované kedykoľvek v priebehu roka. Ich montáž nie je zásahom do vykurovacej sústavy, montujú sa na povrch vykurovacích telies. Na elektronických pomerových rozdeľovačoch je programovateľný dátum ich spustenia. Môže to byť

začiatok nového roka, ale za výnimočnejšieho prípadu ľudia dostanú výsledky rozpočítania, aj keď len za krátke obdobie, o rok skôr, a teda skôr si začnú uvedomovať, ako treba s teplom hospodáriť.

? Ak sa majú vlastníci rozhodovať o tom, či nainštalovať indikátory spotreby tepla v bytoch, majú hlasovať o určitom type?

Mali by si vybrať nielen podľa vlastností a cien prístrojov, ale aj podľa ceny za rozpočítacíu službu. A rozhodne by mali

venovať pozornosť aj korektnosti rozpočítania. Tomu, či poskytovateľ rozpočítacej služby je schopný navrhnúť korektný spôsob rozpočítania, či je ochotný využiť ustanovenia vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, ktoré umožňujú prispôbiť metódku rozpočítania individuálnym vlastnostiam domu.

? Aké sú výhody merania spotreby tepla v bytoch a nebytových priestoroch bytového domu?

Meranie motivuje jednotlivých

užívateľov bytov šetriť teplom. Meraním spotreby tepla v hydraulicky vyváženej sústave je možné zvýšiť úsporu až o dvadsať percent. Pri korektnom spôsobe rozpočítania by nemal existovať byt, pre ktorý by rozpočítanie podľa spotreby bolo nevýhodné. Každý byt, ktorý svoju spotrebu zníži, by mal zaplatiť menej, ako pri nepretržitom odbere tepla.

? Pre koho môže byť meranie spotreby tepla v byte nevýhodné?

Príliš vysoké platby za

vykurovanie, ktoré sa vyskytujú pri rozpočítaní podľa spotreby, bývajú spôsobené nesprávnym spôsobom rozpočítania. Môžu byť spôsobené nedostatčným zohľadnením nevýhodnej polohy miestnosti, ale aj nedostatčným zohľadnením výmeny tepla medzi bytmi. Stretol som sa s viacerými prípadmi, keď najvyššou platbou neboli zaťažené okrajové byty, ale byt uprostred domu, susediaci s málo využívanými a preto nevykurovanými bytmi. Tieto chyby je možné riešiť opravou spôsobu rozpočítania.

Odpovedal Ing. Juraj Šmelík

Úspory sú nesporné, len nepoškodiť susedov

Helena Kokolová

© Perex, a.s.

Niektorým majiteľom bytov sa po nainštalovaní pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov alebo bytových meračov tepla platby za spotrebu tepla prudko zvýšili. Ako je to možné?

K neprimerane veľkým rozdielom v platbách bytov dochádza vtedy, keď spôsob rozpočítania nezohľadňuje a nerešpektuje rozdielnosť vplyvov a podmienok, v ktorých sa rozpočítanie vykonáva. „Ak je chladné počasie, zoberiete si kabát, ale nie hocijaký. Niektoré je vyššie, niektoré širšie, niektoré teplomilnejšie, niektoré otužilejšie. Každý si zoberie kabát, ale každý kabát je iný, na mieru. Keby všetci mali rovnaké kabáty, niekomu by bol veľký, niekomu malý, niektoré by sa doň ani nezmestil a bol by mu zbytočný,“ prirovnáva Ing. Juraj Šmelík. „Podobne je to aj s domami. Každý má iné vlastnosti a iné podmienky, v ktorých existuje. Či je dlhý alebo vysoký, zateplený alebo nezateplený, či je v studenej doline, alebo na slnečnej nížine. A samozrejme, v každom dome je iné zloženie obyvateľov, s inými nárokmi na vykurovanie. To všetko sú vplyvy, ktoré dávajú hodnotu, nameraným pomerovými rozdeľovačmi, alebo bytovými meračmi tepla, jedinečnú, rôznu váhu.“

Nestačí mať zozbierané údaje zaznamenané pomerovými rozdeľovačmi alebo bytovými meračmi tepla, ale treba ich vedieť aj správne vyhodnotiť. „Nielen natúkať do počítača a bez rozmyšľania zobrať to, čo vypočíta. Medzi bytmi by nemali byť väčšie ako 40-percentné odchýlky od priemernej platby na štvorcový meter v dome. Ak sú odchýlky vyššie, potom nie sú vysvetliteľné vlastnosťami stavebných konštrukcií domov a ich vykurovacích sústav. Takýto výsledok je znamenačný, nekorektný a znamená

Aké sú náklady na inštaláciu meračov

1. Prvotné náklady na pomerové rozdeľovače a ich inštaláciu sa pohybujú v závislosti od ich vlastností od 500 do 1 200 Sk (16–40 €). Pri ich výbere treba zväziť aj periodické náklady na rozpočítaciu službu, ktoré sa platia každoročne pri vyúčtovaní. Pohybujú sa od 60 Sk (2 €) až po 400 Sk (13 €) za byt. Niektoré firmy si účtujú poplatky podľa počtu bytov, niektoré podľa počtu vykurovacích telies.

2. Prvotné náklady na inštaláciu bytových meračov tepla sa pohybujú od 7 000 do 12 000 Sk (230 – 400 €) na byt, pričom treba rátať aj s pravidelným overovaním každé 4 roky, ktoré stojí okolo 1 500 až 2 000 Sk (50 – 67 €) na byt. Náklady na meranie a rozpočítanie sú niekoľkonásobné oproti použitiu pomerových rozdeľovačov, pričom nie sú automatickou zárukou vyššej korektnosti rozpočítania. Treba zväziť, či náklady na ich prevádzku nie sú príliš vysoké a nespotebujú veľkú časť úspor. Inštalácia bytových meračov tepla je na rozdiel od pomerových rozdeľovačov zásahom do vykurovacej sústavy, a preto ich inštalácia a voľba vhodného typu musí byť konzultovaná s projektantom vykurovania. Výber a montáž bez odborníka na vlastnosti vykurovacej sústavy môže spôsobiť poruchy vykurovania, napríklad nedokurovanie alebo zvýšenú hlučnosť vykurovacej sústavy. (sm)

FOTO PRAVDA: LUBOŠ PILC, INFOGRAFIKA PRAVDA: b.c.



bezdôvodné zvýhodňovanie jednej skupiny vlastníkov na úkor druhej. Namiesto konštatovania, že niektoré od niekoho kradne teplo, treba zistiť príčiny nezrovnalostí a zmeniť spôsob rozpočítania tak, aby viedol ku korektným výsledkom,“ hovorí ďalej Jozef Popluhár zo Slovenského zväzu bytových družstiev a dodáva: „Nájsť odborníkov, ktorí poradia, by nemal byť problém. Každoročne sa na Slovensku koná niekoľko odborných podujatí o meraní a rozpočítaní tepla. Informácie

Prečo sa oplatí mať merače aj v bytoch

Rozpočítanie podľa spotreby tepla motivuje užívateľov bytov k úsporám rovnako, ako meranie iných energií. „Súhlasili by ste, keby niektoré odmontoval bytové elektromery a spotrebu elektriny v bytoch rozpočítal podľa plochy? Vaša platba by bola rovnaká ako platba plytvajúceho suseda – a nemali by ste možnosť platiť menej,“ hovorí Jozef Popluhár. „V domoch bez pomerových rozdeľovačov ľudia málo využívajú vlastnosti termostatických ventilov. Obyvatelom takých bytov chýba motivácia. Až keď sú byty vybavené pomerovými rozdeľovačmi, ľudia sa začínajú správať rozumne. Teplo prestávajú vypúšťať oknami a učia sa používať termostatické ventily. Úspory

sa zvyšujú bežne na dvoj-, niekedy až na trojnásobok. „Doba návratnosti zariadení na rozpočítanie nákladov na vykurovanie podľa spotreby tepla závisí nielen od úspor tepla, ale aj od ceny za prevádzku rozpočítacej služby a za údržbu meracích zariadení. V bytoch s priemernou spotrebou byva návratnosť pomerových rozdeľovačov jeden, maximálne dva roky. Ale neplatí to v domoch, kde sa vlastníci dohodnú na príliš drahom spôsobe merania. Tam môže byť návratnosť omnoho dlhšia. „Treba si uvedomiť, že byty sa svojou spotrebou navzájom líšia, a pre značnú časť bytov by náklady na meranie mohli byť vyššie, ako dosiahnuté úspory,“ dodáva Šmelík. (hk)

Čo ešte treba vedieť o meraní tepla v bytoch

1. Pomerové rozdeľovače sú indikátory, ktoré zaznamenávajú odber tepla cez vykurovacie telesá pre potreby rozpočítania nákladov na vykurovanie. Na rozdiel od plynu alebo elektriny, teplo dodané do miestnosti vykurovacím telesom sa s vysokou pravdepodobnosťou nespotebuje len v tejto miestnosti. Vzduchom a cez steny sa šíri aj do susedných priestorov. Teplo spotrebované v bytoch – to nie je len teplo dodané vykurovacími telesami, ale aj teplo dodané cez vnútorné steny. Pomerové rozdeľovače zaznamenávajú spotrebu v pomerných jednotkách, v dielikoch. Ak zaznamenajú nulu, neznamená to automaticky, že v miestnosti je nulová spotreba tepla. Ak má niektoré zaznamenaných málo dielikov, je predpoklad, že mal v miestnosti nižšiu teplotu a takáto miestnosť dokáže prijať viac tepla z okolitých teplejších miestností – a teda aj od susedov. Na druhej strane, čím je viac zaznamenaných dielikov, tým vyššia je teplota miestnosti a tým viac vykuruje aj okolité priestory

a byty. Také isté pravidlá platia aj pri použití bytových meračov tepla. Napríklad tomu, že sú určenými meradlami a podľa zákona musia byť každé 4 roky overované, aj nimi namerané údaje sa pri rozpočítaní pokladajú za pomerné jednotky, obdobne ako dieliky zaznamenané pomerovými rozdeľovačmi. Výmena tepla medzi bytmi cez steny je veľmi významná a ak sa nedostatočne zohľadní pri rozpočítaní, dochádza k neprimerane veľkým rozdielom v platbách bytov.

2. Okrajové miestnosti domu – pod strechou, nad pivnicami, pri štítovej stene – sú ochladzované omnoho viac, ako miestnosti uprostred domu. Tieto tepelné straty sa dajú znížiť len spoločnou inštaláciou domu – vlastníkov všetkých bytov, zateplením týchto konštrukcií. Vlastníci okrajových bytov ich sami znížiť nemôžu – a preto by sa nemali premietaf len do zvýšených platieb okrajových bytov, ale primeraným spôsobom by sa na nich mali podieľať všetky byty. Na to slúžia korekčné koeficienty zohľadňujúce

nevýhodnú polohu miestnosti. Mali by byť stanovené tak, aby platby za rovnakú tepelnú pohodu okrajových a prostredných bytov boli vyrovnané.

3. Nasadenie pomerových rozdeľovačov a bytových meračov tepla nie je podmienené tým, aby bol dom najprv zateplený. Dôležité je, aby korekčné koeficienty zodpovedali vlastnostiam stien. Niektorí ľudia sa spoliehajú na to, že po zateplení nebudú potrebovať žiadne korekčné koeficienty. Čiastočne je to pravda, podľa kvality zateplenia sa potreba korekcií znižuje. Ale znížením vonkajších tepelných strát sa podstatne zvýši vplyv výmeny tepla medzi bytmi. A to treba zohľadniť správne vypočítaným pomerom základnej a spotrebnej zložky. Pri neupravenej metodike rozpočítania môže dochádzať v zateplených domoch k ešte väčším rozdielom v platbách, ako pri nezateplených domoch. Prispôbenie spôsobu rozpočítania vlastnostiam domu je podmienkou korektného rozpočítania aj v zateplených domoch.

4. Rozpočítanie pomocou pomerových rozdeľovačov a rovnako podľa bytových meračov tepla nezohľadňuje všetky možné faktory, ku ktorým pri zásobovaní teplom a šírení tepla v budove môže dochádzať. Preto nie je možné hovoriť o absolútnej presnosti. Na druhej strane umožňuje pri správnom vyhodnotení za prijateľnú cenu zohľadniť najvýznamnejšie faktory a dosiahnuť korektné, všeobecne prijateľné výsledky. Je to jediný spôsob, ako dosiahnuť rozdielnu platbu za vykurovanie medzi tým, čo šetrí a tým čo nešetrí.

5. Pomerové rozdeľovače je zbytočné používať tam, kde zníženie spotreby tepla neznamená aj zníženie nákladov na vykurovanie. Mohol by to byť napríklad dom so starou kotolňou, náročnou na obsluhu a údržbu. Nemajú sa používať ani tam, kde užívateľia bytov nemajú možnosť ovplyvniť svoju spotrebu. Napríklad v domoch bez termostatických ventilov a hydraulického vyváženia.

ZDROJ: Ing. JURAJ ŠMELÍK, hk

Odborníci na telefóne

Ako spravodlivo rozúčtovať teplo medzi byty?

Volajte dnes od 9. do 10. h na linku Pravdy

02/4959 6902

Na otázky odpovedia
Ing. Juraj Šmelík
a Jozef Popluhár

