

VÝMENA TEPLA MEDZI BYTMÍ A ZOHL'ADNENIE POLOHY BYTOV PRI ROZPOČÍTANÍ

Ing. Juraj Šmelík

Ak ide o dom s bytmi vybavenými lokálnym vykurovaním – plynovými kotlíkmi, gamatkami, elektrickým vykurovaním, každý z užívateľov bytov platí za spotrebu takého množstva energie, ktoré bolo namerané na jeho plynomeri, elektromeri. V takýchto prípadoch sa nikto nezaobrá tým, že platí aj „za vykurovanie susedovho neobývaného bytu“, alebo že byt je umiestnený v okrajovej časti domu, s vyššími tepelnými stratami.

PREČO SA ZAOBERAŤ VÝMENOU TEPLA MEDZI BYTMÍ PRI ÚSTREDNOM VYKUROVANÍ?

Cena energetického média – plynu, či elektriny – nie je jedinou nákladovou položkou pri vykurovaní. Do nákladov treba zahrnúť cenu za revízie, opravy, údržbu a predovšetkým cenu vykurovacieho zariadenia vo forme odpisov – treba rátať s tým, že aj kotol má určitú životnosť a po jej uplynutí ho treba vymeniť. Sú to náklady, ktoré nie sú závislé od spotreby tepla. Sú to náklady, ktoré umožňujú vykurovať, udržiavajú vykurovaciu sústavu v prevádzkyschopnom stave, bez ohľadu na to, či je spotreba tepla vysoká alebo nízka – preto sa tieto náklady nazývajú fixnými nákladmi. Každý užívateľ bytu s lokálnym vykurovaním si tieto položky hradí v 100% výške. A ak vykuruje suseda, dotýka sa ho to len v spotrebe energetického média a nikdy nie v cene fixných nákladov.

A ako je to pri ústrednom vykurovaní? Rozdeľujeme náklady na vykurovanie domu, v ktorých sú zmiešané všetky zložky: plyn, elektrina, revízie, opravy, údržba, odpisy, iné režijné náklady. Cena palivovej zložky tvorí niekde okolo 50 % z celkových nákladov, niekde ešte menej. Pri ústrednom vykurovaní sú v platbe za vykurovanie susedovho neobývaného bytu zahrnuté aj fixné náklady. To znamená, že obrazne neplatíte len za energiu, ale aj „za jeho kotol“, za udržiavanie celej vykurovacej sústavy od kotolne, cez výmenníkové stanice a vonkajšie tepelné rozvody v takom stave, aby sused kedykoľvek, keď príde domov, mohol mať doma teplúčko. A vo finančnom vyjadrení sa vás to dotkne minimálne dvoj- až trojnásobne v porovnaní s lokálnym zdrojom tepla.

PREČO SA ZAOBERAŤ KOREKČNÝMI KOEFICIENTMI PRE BYTY V OKRAJOVÝCH POLOHÁCH?

Zvýšené tepelné straty okrajových bytov oproti bytom v chránenej polohe je spôsobený nedostatočnou tepelnou izoláciou stavebnej konštrukcie domu. Vlastník alebo užívateľ okrajového bytu samostatne nemôže vykonávať účinné opatrenia na zníženie tepelných strát. Je to zásah do stavebnej konštrukcie domu a ten je podmienený jednak súhlasom väčšiny majiteľov bytov (= spolumahiteľov domu), jednak stavebným povolením. Za tepelné straty sú teda zodpovední všetci spoluvlastníci domu v pomere svojich vlastníckych podielov. Prečo by mal vlastník okrajového bytu, ktorý chráni pred pôsobením poveternostných vplyvov iné byty, trpieť nadmernou spotrebou tepla spôsobenou nečinnosťou iných? Opäť upozorňujem na súvislosť s cenou tepla: je v nej nielen energetická hodnota, ale aj fixné náklady.

DÔSLEDKY NEKOREKTNÉHO ROZPOČÍTANIA

Aký je dôsledok nekorektného rozpočítania? Užívatelia bytov s neprimerane vysokými platbami za teplo sú oprávnené nespokojní a hľadajú riešenie. Korektným riešením by bolo rozpočítanie nákladov na vykurovanie zohľadňujúce výmenu tepla medzi bytmi a vyúčtovanie zodpovedajúcich nákladov za vykurovanie a udržiavanie vykurovacej sústavy v pohotovostnom stave aj neobývaným bytom. Ale na to treba dve veci: v prvom rade vedieť o takejto možnosti, v druhom rade mať niekoho, kto je ochotný takéto rozpočítanie vykonať a v treťom rade získať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov so zmenou spôsobu rozpočítania.

A kto neuspeje? Snaží sa pomôcť si, ako vie. Odpoveďou na nekorektný prístup zo strany domu býva nekorektný prístup voči domu. Niekedy aj odpojenie bytu od spoločnej vykurovacej sústavy domu. V porovnaní s nekorektne vyúčtovanými nákladmi na vykurovanie má šancu na solídnu dobu návratnosti. Ak by mal náklady na vykurovanie primerané skutočnej spotrebe a teplotnému komfortu, niečo také by ho ani nenapadlo. A čo užívatelia ostatných bytov? Fixné náklady domu sa tým neznížia, zostanú na pôvodnej úrovni, ibaže sa rozpočítajú medzi menší počet bytov. Opäť si to niekto odskáče. Neprimeraná výška nákladov dopadne na ďalšie byty, ktoré si zoberú príklad od prvého odpojeného. V konečnom dôsledku sú poškodení všetci – tí odpojení tým, že boli nútení vraziť veľké peniaze do vlastného vykurovania, tí ostatní zvýšením podielu na fixných nákladoch – a taktiež drahším vykurovaním.

Táto problematika sa dotýka všetkých foriem ústredného vykurovania a prostriedkov na rozpočítanie: či pomocou pomerových rozdeľovačov, bytových meračov tepla, alebo bytových OST.
