

Ako je možné riešiť problémy nedostatočného vykurovania bytov.

V praxi sa dosť často stretávame s otázkou či je možné podľa platnej legislatívy mesto na Slovensku vydať nariadenie ukladajúce povinnosť „temperovať“ byty a určiť podmienky temperovania? Ak áno, za akých podmienok? V roku 2003 naša spoločnosť TATRY – TEPLO, s.r.o., vypracovala Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Vysoké Tatry, ktoré túto problematiku riešilo. Prokuratúra s takýmto VZN nesúhlasila z dôvodu protiústavnosti a preto je neplatné. Keďže sme chceli tento problém riešiť v záujme vlastníkov v praxi sme sa stretli s nasledujúcimi problémami v praxi,

Valné zhromaždenie našej spoločnosti dňa 2.5.2008 odporučilo predložiť konkrétny návrh opatrení na postupné odpájanie bytov a domov od centrálného zdroja tepla (CZT) tam, kde počet odpojených bytov v budove je väčší ako 50%. Toto odporúčenie vyplynulo z predložených správ o hospodárení a energetike v spoločnosti TATRY – TEPLO, s.r.o. za rok 2007. Dlhodobý proces odpájania sa bytov od CZT spôsobil negatívny výsledok na úseku tepelného hospodárstva, pozastavil modernizáciu kotolní i sekundárnych rozvodov TÚV a ÚK pre nenávratnosť vložených investícií.

Ďalším problémom sú víkendové byty, ktoré tvoria až 50% z celkového počtu spravovaných bytov našou spoločnosťou. Vyhláška č. 358/2009 Z. z., ktorá upravila podiel nákladov na centrálnom vykurovaní aj pre tých, ktorí sú odpojení, problém Tatier nerieši. Podľa tejto vyhlášky náklady na vykurovanie v prevažnej miere znášajú trvale žijúci vlastníci, čo sa prejaví vo vyúčtovaní, kedy vznikajú veľké rozdiely. Ako príklad môžeme uviesť, že v bytovom dome, v ktorom je celkom 10 bytov, z ktorých 6 bytov má individuálne kúrenie, 4 byty sú vykurované z CZT, pritom niektoré sú aj víkendové byty, väčšinu nákladov na vykurovanie zaplatia 2 byty ktoré sú obývané trvalo.

Tento rozdiel sa prejaví však až pri ročnom rozúčtovaní nákladov na teplo. Počas našej praxe sme nenašli lepšie riešenie ako to, že všetky byty v takomto bytovom dome budú mať individuálne vykurovanie. Pritom je potrebné ešte zdôrazniť, že takýto stav si spôsobili sami vlastníci tým, že dali súhlas susedom na zhotovenie individuálneho vykurovania. Urobili tak s vedomím, že dodané teplo na objekt sa prerozdelení medzi menší počet bytov a tým náklady trvalo obývatel'ným bytom neúmerne stúpnu.

V bytových domoch, kde sú už všetky byty odpojení od CZT ostáva však naďalej problémom, že v takomto prípade sú nútení vykurovať byty len trvalo bývajúcimi vlastníci, čo v konečnom dôsledku bytový dom ako celok je nedostatočne vykurovaný a bytový dom je z tohto dôvodu „podchladzovaný“. Od roku 2001 sústavne vlastníkov bytov a nebytových priestorov v takých bytových domoch na tento stav upozorňujeme a to aj za pomoci odborníkov z celého Slovenska, akými sú ZBHS, MP SR, MDVRR SR atď..

Vzhľadom k tomu, že Ústava SR zaručuje každému vlastníkovi bytu slobodu konania v tejto oblasti, neexistuje zákonná možnosť prikázať vlastníkovi, aby si v svojom byte kúril v zmysle platnej normy a minimálne aspoň na 15°C. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dáva však určitú možnosť tento problém riešiť aspoň čiastočne. V zmysle ods. 3), § 14, môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi môžu uznesenie, ktoré ustanoví

povinnosť všetkým vlastníkom vykurovať všetky byty aspoň na 15°C. V praxi máme3 takéto bytové domy, kde vlastníci prijali nami odporúčané uznesenie, ktorého kontrola dodržiavania v praxi avšak je veľmi problematická a jeho plnenie je závislé od zodpovednosti a čestnosti vlastníkov.

2. Iná možnosť je uplatniť § 11 ods. 1, 2 a 3 zákona 182/1993 Z.z., ktoré pojednávajú o povinnostiach vlastníkov o náhrade škody nezodpovedným správaním. V praxi naša spoločnosť sa stretla s dvoma takými to prípadmi. Vlastníci bytov opustili „víkendový byt“, vypli kúrenie a v nevykurovanom byte všetko zmrzlo. Po oteplení vytopili susedov. Škodu spôsobenú susedom museli nahradiť. Tento prípad je však možné uplatniť iba vtedy keď škoda vznikla, čo pri podchladených bytoch je problematický dokázať.

Na základe týchto poznatkov TATRY – TEPLO, s.r.o., ako správca odporúča vlastníkom bytov, aby si byty, hlavne víkendové zabezpečili temperovanie svojich bytov v zimnom období na teplotu 15°C, čím sa zabezpečí dostatočná tepelná pohoda v dome, predíde sa možným škodám, akými je tvorba plesní, podchladzovanie domu a bytov a pod. v budúcnosti. Týmto opatrením sa uvedené nedostatky eliminujú a v konečnom dôsledku sa nepoškodzuje majetok (byty, spoločné priestory) všetkých vlastníkov bytového domu.

Tu je potrebné zdôrazniť, že zmenou spôsobu vykurovania z centrálného na lokálne je nutné riešiť aj tepelno-technické opatrenia ako sú hlavne: zateplenie stropov pivníc, zateplenie strechy, zateplenie obvodového plášťa budovy, zateplenie podlahy povaly, výmena okien, dverí, temperovanie spoločných priestorov, atď. a zabezpečiť kontrolu dodržiavania tohto opatrenia vhodnými technickými prostriedkami.

Ing. Kručay Jozef
Konateľ spoločnosti

TATRY - TEPLO, s.r.o.
Čukotka IV/77
059 60 Tatranská Lomnica