

Žádost:

Požaduji informace podle 106/1999 Sb., jaké je nutné splnit podmínky pro odpojení dodávky tepla v bytové jednotce, která je napojena na CZT, popřípadě využívání alternativního zdroje OZE. V jakém opatření stavební úřad ve Vysokém Mýtě požaduje:

1/ Při odpojení jedné bytové jednotky od CZT,

2/ provozu alternativního zdroje pomocí tepelných čerpadel, které se nejedná o vodní dílo na principu vzduch-voda a voda-vzduch

3/ lokální ohřev vody a odvod nefunkční šachty na odvod vzduchu jako náhrada domovní šachty

4/ klimatizační jednotky umístěná na lodžii, které je součástí bytové jednotky

Upřesnění žádosti:

Upřesňuji svoji žádost, že požaduji informace o odbor výstavby a životního prostředí. Jaké jsou nezbytné podmínky a podklady v případě, že bytové jednotky kde je dálkové resp. centrální zásobování tepla a teplé vody. Pokud se rozhodneme 1/ odpojit od CZT v bytové jednotce, která má rozvod. 2/ Pokud se odpojí pouze jedna jednotka 3/ odpojí se poslední jednotka od CZT. 4/ Při instalaci alternativního zdroje vytápění vzduch-vzduch a ohřevu vody pomocí tepelného čerpadla vzduch - voda. Pokud se jedná o vzduchotechnické zařízení jako klimatizační jednotka. 5/ instalaci tepelného čerpadla voda/vzduch pokud plní funkci rekuperaci vzduchu. Zda-li vyžaduje nějaké opatření stavebním úřadem. 6/ pokud se v bytě nachází rozvod plynu

zda-li vyžaduje stavební úpravy spočívající zaslepení nebo odpojení radiátoru stavební povolení. Pokud se rozhodneme topit pomocí přímotopů nebo tepleného čerpadla vzduch-vzduch. 6/ pokud se teplené čerpadlo využívá k chlazení a topení teplovodní medium. Zda-li se vztahuje změna vytápění plynem na jiní medium nutnost povolení.7/ vlivy posuzování vytápění podléhá alternativní zdroj vytápění i z pohledu hygieny, ochrany ovzduší, životního prostředí a požární bezpečnosti.

Způsob podání: písemně, e-mailem

Odpověď:

Odpojení jedné bytové jednotky od CZT

Informace z pohledu stavebního zákona

Podle § 77 odst. 5 energetického zákona (458/2000 Sb.) „Změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění může být provedena pouze na základě stavebního řízení se souhlasem orgánů ochrany životního prostředí a v souladu s územní energetickou koncepcí. § 77 odst. 5 energetického zákona (458/2000 Sb.) je uložena povinnost projednat ve stavebním řízení změnu způsobu dodávky nebo změnu způsobu vytápění bez ohledu na to, zda jsou podle stavebního zákona naplněny podmínky pro vedení takového řízení. Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje.

Samotným odpojením, sice nedochází k žádným stavebním úpravám, avšak stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlase. V těchto dokumentech je definován účel užívání stavby, a tedy i způsob vytápění jednotlivých bytů.

Přílohy potřebné k žádosti o povolení stavby jsou uvedené v § 110 a následujících zákona 183/2006 Sb. v platném znění.

Odpojení bytové jednotky od domovního rozvodu zemního plynu nevyžaduje opatření stavebního úřadu, odpojení a podmínky pro jeho provedení je nutné projednat s dodavatelem komodity.

Informace z pohledu občanskoprávního

Spoluvlastnické vztahy k budovám a k jednotlivým bytům upravuje tzv. zákon o vlastnictví bytů. Rozvody tepla, teplé a studené vody, kotelny, výměníky tepla jsou uvedeny v příkladném výčtu společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek), nejsou tedy jen majetkem vlastníka bytu, a nemůže o nich vlastník sám rozhodovat. Statut odpojené jednotky musí splňovat řadu požadavků občanskoprávních vztahů a veřejnoprávních zájmů. Z hlediska občanskoprávních vztahů zasahuje odpojení jednotky v SVJ do soukromých práv ostatních vlastníků jednotek. Odpojení některých z jednotek zasahuje do jejich osobních práv, když se finančně podílejí na teplotním komfortu odpojené jednotky (prostup tepla konstrukcemi) a dotují provoz společného zdroje tepla v domě a vytápění společných prostor domu. Jde o zásah do tepelného prostředí bytového domu. Odběrné tepelné zařízení bytového domu je dimenzováno na určitý tepelný výkon odpovídající konkrétní budově a odpojením některých vytápěných prostor v domě se změní technické a provozní podmínky otopné soustavy. Proto je pro odpojení jednotky vyžadován souhlas všech zúčastněných. Vlastník bytové jednotky má povinnost zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práva ostatních členů společenství. Je tedy zapotřebí, aby odpojení od centrálního vytápění bylo jednomyslně odhlasováno na shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek. Jedině tak lze získat občanskoprávní titul k odpojení od centrálního vytápění.

Dalším předpisem, který na odpojení od centrálního vytápění pamatuje je totiž vyhláška

Ministerstva pro místní rozvoj číslo 269/2015 Sb., vyhláška ukládá vlastníkovvi odpojeného bytu povinnost platit základní složku nákladů na vytápění případně na teplou vodu, z poměrné částky, kterou by zaplatil, kdyby byl připojen (tzv. zálohy). Uživatel odpojeného bytu nadále využívá otopnou soustavu: rozvody tepla, které vedou zdi, teplo ve společných prostorách objektu atd., jejichž užívání se nemůže zříci.

Podle § 77 odst. 5 energetického zákona (458/2000 Sb.) platí následující pravidlo:

Změna způsobu dodávky nebo změna způsobu vytápění vzniknou náklady, tyto vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje.

Klimatizační jednotky umístěná na lodžii, které je součástí bytové jednotky

V případě umístění na lodžii (týká se i jiných zařízení, která mohou být zdrojem imisí, především hluku) upozorňujeme na podmínku splnění hlukových limitů dané nařízením vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací zejména v chráněném vnitřním prostoru staveb. Problém překročení hlukových limitů může vzniknout zejména u bytů sousedních. Z tohoto důvodu je vhodné instalovat jednotku, nejlépe s invertní technologií, která má nižší hladinu hluku. Nicméně provozem a opotřebením jednotky se hladina hluku zvyšuje. Instalaci musí provést firma s oprávněním k podnikání v oboru klimatizačních zařízení, nebo vzduchotechniky a větrání. Dále, je nutno zajistit odvod kondenzátu tak, aby nestékal po budově a nepoškozoval jí.

Doplňkový zdroj

Při osazení klimatizační jednotky (vzduch-vzduch, vzduch voda) je nutné osadit i doplňkový zdroj tepla pro období nízkých venkovních teplot. V případě přímotopů je nutné posoudit bytové i domovní rozvody NN vzhledem ke zvýšení příkonu osazením vyvolaným a případné navýšení odběru řešit s dodavatelem el. energie.

Vyřizující: Mgr. Marie Lněničková

Datum poskytnutí informace: 11. 4. 2016

Způsob poskytnutí odpovědi: písemně, e-mailem