

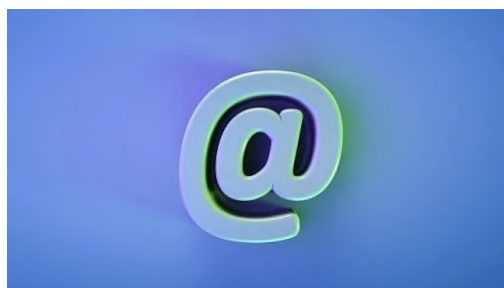
Zpravodaj 2024



Obsah:

- 1) Aktualizované kontakty na pracovníky OSBD
- 2) Vyhláška č.264/2020 Sb. o energetické náročnosti budov
- 3) Výměna kotlů
- 4) Kontrola systému vytápění v souladu s vyhláškou č.38/2022 Sb.
- 5) Výměna stoupaček ve zrekonstruovaných koupelnách
Práva a povinnosti
- 6) Dovolená na OSBD
- 7) Shromáždění delegátů

1) Aktualizované kontakty na pracovníky OSBD



KONTAKTY NA PRACOVNÍKY OSBD		
Úsek	Telefon	E-mail
Ředitelka OSBD Ing. Ivana Vavrušová	605 247 772 (asistentka ředitelky)	vavrusova@osbdunicov.cz
Asistentka ředitelky, pokladní Martina Malinová	605 247 772	malinova@osbdunicov.cz
Vedoucí ekonomického úseku Jana Chudějová	605 247 769	chudejova@osbdunicov.cz
Vedoucí technického úseku Jacek Vařecha	605 247 773	varecha@osbdunicov.cz
Členská evidence, převody bytu do OV Dagmar Kráčmarová	731 869 783	kracmarova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek Marta Sovová – mzdová účetní Michaela Benešová – provozní účetní Hana Manová – provozní účetní	775 403 848 775 403 822 608 495 904	sovova@osbdunicov.cz benesova@osbdunicov.cz manova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek – Nájem Roxana Vyroubalová – Družstevní byty Renáta Spurná – SVJ Uničov, Šternberk Lenka Ryšavá – SVJ Litovel, Šternberk Lenka Navrátilová – SVJ Olomouc, Šternberk Veronika Kolesárová – SVJ Šternberk Tereza Majerová – SVJ Uničov, Šternberk	730 895 425 733 182 416 733 182 319 733 182 318 733 182 321 774 794 159	vyroubalova@osbdunicov.cz spurna@osbdunicov.cz rysava@osbdunicov.cz navratilova@osbdunicov.cz kolesarova@osbdunicov.cz majerova@osbdunicov.cz
Technický úsek Jana Suchá – Uničov Darius Vařecha – Šternberk Jacek Vařecha – Litovel, Olomouc Markéta Kašpírová – technik energetiky	605 247 770 603 815 684 605 247 773 731 843 655	sucha@osbdunicov.cz d.varecha@osbdunicov.cz varecha@osbdunicov.cz kaspirova@osbdunicov.cz
Referent administrativy Bc. Michaela Motřka Brandýsová	608 424 038	brandysova@osbdunicov.cz

2) Vyhláška č.264/2020 Sb. o energetické náročnosti budov

Vyhláška č. 264/2020 Sb. o energetické náročnosti budov je účinná od 1. září 2020. Vyhláškou se ruší předchozí vyhláška č. 78/2013 Sb. a její změna č. 230/2015 Sb.



Nová vyhláška č. 264/2020 Sb. o energetické náročnosti budov vyšla ve sbírce zákonů 5. června 2020. Zapracovává příslušné předpisy Evropské unie a upravuje nákladově optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost pro nové budovy, větší změny dokončených budov, jiné než větší změny dokončených budov a pro budovy s téměř nulovou spotřebou energie, metodu výpočtu energetické náročnosti budovy, vzor posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie, vzor stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy, vzor a obsah průkazu a způsob jeho zpracování a umístění průkazu v budově.

3) Výměna kotlů

Zákaz provozu kotlů na pevná paliva emisních tříd 1 a 2 a bez stanovené třídy vyplynul z nutnosti snižování emisí, zvyšování účinnosti a snižování energetické náročnosti lokálního vytápění a je opřen o zákon č. 201/2012 Sb. Kotlíkové dotace a částečně i Nová zelená úsporám významně pomohly nastartovat proces jak povinné výměny neekologických zdrojů tepla pro vytápění domácností,

kterých k 31.12.2021 bylo stále v provozu přibližně 300 tisíc, tak i jiných, již zastaralých zdrojů.

Původní termín byl 1. září 2022, do kterého si museli provozovatelé, mimo rodinné domy, bytové domy nebo stavby pro rodinnou rekreaci, zajistit výměnu nevyhovujícího kotle. Pro kotle provozované v rodinném domě, bytovém domě nebo stavbě pro rodinnou rekreaci byl termín změněn a kotle lze provozovat do prodlouženého termínu 31. srpna 2024.



Zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, v §17 odst. (1) písm. g) o zákazu provozu nevyhovujících kotlů na pevná paliva uvádí: „Provozovatel stacionárního zdroje je povinen provozovat spalovací stacionární zdroj na pevná paliva o jmenovitém tepelném příkonu do 300 kW včetně, který slouží jako zdroj tepla pro teplovodní soustavu ústředního vytápění a který není navržen rovněž pro přímé vytápění místa instalace, v souladu s minimálními požadavky uvedenými v příloze č. 11 k tomuto zákonu.“

Jak poznám, že se zákaz provozu týká mého zdroje tepla?

Mám **zdroj na pevná paliva** do příkonu 300 kW a vytápím objekt/dům teplovodní otopnou soustavou (radiátory, podlahové vytápění).

Mám **kotel nebo lokální topidlo**? Zákaz platí pouze pro kotle. Je to dáno definicí „zdroj tepla pro teplovodní soustavu ústředního vytápění a který není navržen rovněž pro přímé vytápění místa instalace“. Kotel „topí“ pouze do vody, lokální topidlo má přitápět také místnost, ve které je umístěno. Zpravidla má skleněná dvířka nebo plotnu na vaření.

Musí být **jednoznačně prokazatelné**, že můj zdroj je zařazen do třídy 3, 4 nebo 5 (třídu najdeme na výrobním štítku, splnění podmínek ekodesignu nikoliv). Kotel vyrobený „na koleně“ či kotel vyrobený před rokem 2000 má smůlu, i kdyby byl sebelepší. Stejně tak kotel, který má na výrobním štítku třídu 1 nebo 2 podle ČSN EN 303-5.

Musím to prokázat **Dokladem o kontrole kotle**. Každý kotel na pevná paliva do příkonu 300 kW musí projít jednou za 36 měsíců povinnou kontrolou. Vyškolený technik do dokladu o kontrole musí napsat, zda lze kotel provozovat i po 1.9.2022 a provozovatel kotle to musí tímto dokladem případně prokázat.

Je jedno, zda jsem občan, či firma. Zákon hovoří o provozovateli spalovacího zdroje a nezajímá jej status provozovatele. Platí pravidlo - je důležité, co vychází z komína, ne od koho to vychází. Novelou zákona o ochraně ovzduší v roce 2022 byl o dva roky prodloužen termín na výměnu pro kotle provozované v rodinném domě, bytovém domě nebo stavbě pro rodinnou rekreaci.

Pokud musím zdroj vyměnit, pečlivě zvažuji, čím ho nahradím. V dnešní turbulentní době není jednoduché zvolit nový zdroj, jehož provoz bude z dlouhodobého hlediska **ekonomický** a spolehlivý z technického hlediska.

Na závěr rada nejdůležitější:

Nespoléhejte na to, že se nic nestane, když nevyměníte nevyhovující kotel. Doba se mění, napětí okolo klimatické změny se mění v hysterii! A těch, kteří budou ctít povinnost ohlásit nedodržení lhůty pro výměnu, přibývá.

Článek převzat z portálu www.seznam.cz

4) Kontrola systému vytápění v souladu s vyhláškou č.38/2022 Sb.



“Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií stanovuje v § 6a vlastníku budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správci, provozují-li systém vytápění budovy nebo

kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW, povinnost pravidelných kontrol tohoto systému.”

V prvním čtvrtletí roku 2023 vstoupila v účinnost Vyhláška č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání (dále jen „vyhláška“), která provádí ustanovení § 6a odst. 2 a násl. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (dále jen „zákon o hospodaření energií“) a s ní se také rozšířila povinnost revizí na systémy vytápění a větrání nad 70 kW výkonu.

Jak uvádí ve svém výkladu Ministerstvo průmyslu a obchodu, povinnost pravidelných kontrol systému vytápění je dána i u budov (se systémem vytápění budovy nebo kombinovaným systémem vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW), jejichž zdrojem tepla je centrální zásobování teplem. Blíže se k dané [vyhlášce vyjadřuje MPO v tiskové zprávě z 30.10.2023](#)

Povinnosti kontroly podléhají systémy vytápění se zdrojem tepla, který vyrábí tepelnou energii k ohřevu kapaliny nebo vzduchu určeného pro prostorové vytápění pomocí:

- spalování paliv,
- přímé přeměny elektrické energie na tepelnou energii,
- využití energie prostředí nebo zpětného získávání tepla ze vzduchu odváděného z budovy tepelným čerpadlem,
- změny vlnové délky elektromagnetického záření, nebo
- přímého využití energie prostředí.

Uvedená hranice 70 kW, od které vzniká povinnost pravidelných kontrol, se určuje jako součet jmenovitých výkonů všech instalovaných zdrojů tepla nebo přípojných výkonů odběrného místa soustavy zásobování tepelnou energií.

Které části technických zařízení podléhají revizi:

Pravidelným kontrolám podléhají tedy i systémy vytápění, jejichž zdroj tepla je zdroj centrálního zásobování tepla (zdroj tepla je tedy např. výměňková stanice, domovní předávací stanice aj.).

Jak často se revize provádí?

Kontrola systému vytápění nově uvedeného do provozu musí být provedena do 3 let od uvedení do provozu. U již provozovaného systému vytápění nebo

kombinovaného systému vytápění a větrání musí být kontrola prováděna pravidelně, a to nejméně jednou za 5 let.

Kdo smí provádět kontroly a revize?

Pozor **pouze energetický specialista nebo osoba s příslušným oprávněním** podle § 6a odst. 4 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií.

Článek převzat z portálu www.seznam.cz

5) Výměna stoupaček ve zrekonstruovaných koupelnách **Práva a povinnosti**

Rekonstrukce kuchyně a bytového jádra bývá „gró“ každé radikálnější proměny bytu. S tím souvisí i rekonstrukce rozvodů tepla a vody. V moderní koupelně se při rekonstrukcích často zmenšuje stavební otvor pro přístup ke stoupačkám, což může při jejich výměně způsobit rozkol mezi vlastníkem bytu, výborem SVJ a stavební firmou.



Existuje nařízení, které určuje minimální velikost otvoru ke stoupačkám? Kdo hradí vícepráce a škodu na koupelně, jestliže přístup ke stoupačkám nevyhovuje? A má vlastník povinnost kvůli výměně stoupaček pustit stavební firmu do svého bytu?

Před koupí bytu čtěte stanovy

Nákupem bytu v již zaběhlém SVJ či BD se nestáváte pouze novým vlastníkem, ale i členem právního subjektu – SVJ či BD. Proto vždy před koupí bytu doporučujeme zjistit si o daném SVJ co nejvíce informací. Stěžejní jsou stanovy SVJ uložené na www.justice.cz, pro zorientování se ve zdravém fungování SVJ jsou na stejném webu k dispozici rovněž účetní závěrky. Při koupi bytu požadujte po prodávajícím také možnost nahlédnout do tzv. prohlášení vlastníka, které jasně vymezuje, co je a co není společnou částí domu. Proč je to důležité? Protože právě při rekonstrukcích bytů jsou velmi často nutné i úpravy společných částí, při nichž musíte výše uvedené dokumenty respektovat.

Velikost stavebního otvoru pro stoupačky

Technická stoupačka je společnou částí domu dle ustanovení § 6 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., který říká, že společnými částmi domu jsou rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií.

K technické stoupačce musí být zajištěn z jedné strany po celé stavební délce přístup, aby bylo možné provádět opravy, kontroly zde vedených technických sítí a výměny uzávěrů a měřidel, a to v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Standardní velikost domovní plynoměrové skříňky je 650×600 mm. Dvířka jsou o cca 50 mm z každé strany menší.

Je-li ve stoupačce plynovod, případně plynoměr, tak kontrolní otvor – dvířka musí v souladu s předpisy a normami (TPG) pro plynová zařízení umožnit pravidelnou roční kontrolu plynovodu – umožnit kontrolu plynovodu po celé stavební délce, a 1× za 3 roky revizi. Tato technická šachta musí mít přirozené větrání – u země a u stropu.

Velikost otvoru tedy není upravena zákonem či podzákonným předpisem, jde o doporučení dané normami a technickými předpisy pro jednotlivé zařízení – voda, plyn, vzduchotechnika, případně normami stanovenými distributorem dané energie. Distributor určí, kde a jak má být velké servisní okénko včetně manipulačního prostoru kolem něj, aby mohli bezpečně servisovat, případně odečítat dané zařízení.

Musí vlastník jednotky umožnit přístup do bytu?

Stavební úpravy jednotky jsou řešeny v ustanovení [§ 1182 NOZ](#), který stanoví, že upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

Toto ustanovení ukládá vlastníku jednotky umožnit přístup do bytu na předchozí výzvu osoby odpovědné za správu domu v případě, kdy vlastník stavebně upravuje svůj byt. Ustanovení navazuje na oprávnění vlastníka jednotky podle [§ 1175](#) odst. 1 NOZ, podle kterého vlastník může svůj byt svobodně spravovat, nesmí však ani ohrozit, natož pak poškodit nebo i jen změnit společné části. Osoba odpovědná za správu domu musí mít právo prověřit, zda vlastník svou povinnost neporušuje. Konkrétně jde o to, že osoba odpovědná za správu domu vyzve vlastníka jednotky k umožnění prohlídky jeho bytu vždy, pokud bude mít za to, že vlastník svůj byt upravuje, aniž by však o tom musela mít nějaké konkrétní doklady či důkazy, bude zřejmě stačit jakýkoli důvodný podnět, resp. podezření. Mělo by například stačit, že se z bytu budou ozývat zvuky odpovídající uvedené činnosti, příp. by osoba odpovídající za správu domu dostala zprávu o vnesení stavebního materiálu do bytu atp. I v takovém případě vznikne vlastníku jednotky povinnost byt této osobě zpřístupnit. Forma výzvy není stanovena, ale optimální bude písemná forma výzvy zasláná na vlastníkem uvedenou adresu podle [§ 1177 NOZ](#). Zákon nestanoví ani lhůtu ke zpřístupnění, která by měla podléhat obecným pravidlům, zmíněným u [§ 1179 NOZ](#), bývá však standardně upravena ve stanovách SVJ.

Ve vztahu k otvorům pro vodoměry, resp. stupačky lze doporučit, aby v případě rekonstrukce bytového jádra SVJ upozornilo vlastníka jednotky na požadavky distributora na velikost otvorů, případně zkontrolovat takovéto plnění ze strany vlastníka jednotky.

V případě již vyzděného jádra, kde vlastník jednotky zmenšil otvor pro měřáky, resp. stoupačky a úpravou neporušil ani zákon ani stanovy či usnesení SVJ, máme za to, že náklady na úpravu koupelny po zvětšení (vybourání) jádra nese SVJ.

Opravy společných částí domu

Ustanovení [§ 1183](#) odst. 1 NOZ říká, že

- 1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií

- 2) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Článek převzat z portálu www.seznam.cz

6) Dovolená na OSBD



- Termín dovolené na OSBD Olomouc je od 22.07.2024 do 02.08.2024

Veškerá telefonní čísla pro případ havárie jsou uvedena na stránkách OSBD Olomouc

www.osbdunicov.cz

7) Shromáždění delegátů



- Shromáždění delegátů se bude konat v úterý 18.06.2024 v 16:00 h. v Litovli v Café Restaurace Záložna, ul. Př. Otakara 762/6. Zvoleným delegátům byla zaslána pozvánka s dokumenty k projednání a tímto je prosíme o účast.