

ZVÝZVA, která se neodmítá

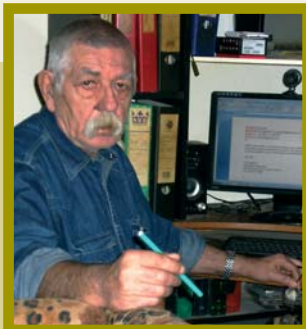
Věřím, že následující řádky budou pobídkou i pro ostatní bytová družstva či SVJ, která o své majetky pečují s rozhledem a invencí dobrých hospodářů a ozvou se nám do redakce. Napsat o tom, jak to děláte u Vás, bude pro nás potěšením!

Vážená redakce.

Domnívám se, že náš dům je v současné době nejmodernějším panelákem, který využívá všechny dostupné možnosti v použití obnovitelných zdrojů energie.

Od 27. 12. 2011 máme v provozu tepelná čerpadla vzduch voda pro vytápění domu a teplou užitkovou vodu. Od 21. 11. 2012 máme v provozu fotovoltaickou elektrárnu na střeše domu, čímž částečně kryjeme spotřebu elektřiny odebírané tepelnými čerpadly. Pokud vás budou naše zkušenosti zajímat, nebudeme proti, když o nás napíšete ve Vašem časopise.

Pozdrav z Ostravy do Prahy zasílá Milán Káňa, místopředseda výboru SVJ, Společenství Zd. Štěpánka 1787 Ostrava-Poruba



Náš dům po rekonstrukci



Po několika doplňujících otázkách, které jsme panu Káňovi poslali, vznikl následující článek. Přejeme hezké počtení a hodně inspirace.



Náš dům před rekonstrukcí

DLOUHÁ CESTA S DOBRÝM KONCEM

Náš bytový dům byl postaven v roce 1970 jako experimentální stavba. Jedná se o pavlačový monolitní skelet s výplňovým zdivem z popílkových tvárníc. Je v něm devět nadzemních podlaží. V prvním nadzemním podlaží jsou dva nebytové prostory ve vlastnictví SBD Poruba.

Jedná se o kancelářské prostory České spořitelny a prodejna Sazky. Druhé nadzemní podlaží je snižené a slouží jako technické podlaží domu. Třetí až deváté nadzemní podlaží má vždy šest jednotlivých bytů přístupných z pavlače. Celkem je v domě čtyřicet dva jednopokojových bytů.

SVJ vzniklo v březnu 2006 a samostatně je od 21. 09. 2006, kdy se konala první ustanovující schůze shromáždění vlastníků. Společenství se transformovalo ze Stavebního bytového družstva Poruba. Před transformací na SVJ proběhlo několik etap opravy a údržby našeho domu.

V roce 2000 na základě doporučení vyplývajících z námi vyžádaného odborného posudku Technického a zkušebního ústavu stavebního Praha bylo provedeno částečné technické zhodnocení domu (zateplení a úprava střešní konstrukce, zasklení – temperování pavlačí, opravy balkonů, zateplení štitové stěny domu a nátěr fasády). Celkový náklad 3 084 tis. Kč byl financován částečně úvěrem, splacení úvěru ukončeno v r. 2005.

V roce 2005 byla realizovaná podstatná změna výtahu v domě. Kabina byla vyměněna za novou, prostornější. Zvýšila se i jeho nosnost a kapacita výtahu. Provedené úpravy

vyšly na 1 499 tis. Kč a byly financovány úvěrem u ČSOB, který jsme splatili v r. 2010.

V červenci 2009 byla na základě Energetického auditu provedena v bytech výměna dřevěných zdvojených oken a balkónových dveří za plastová okna a balkónové dveře (sedmi komorový profil s izolačním trojsklem 4-14-4-14-4 U=0,7*) a jednoduchá kovová okna s jedním sklem ve schodišťovém modulu byla vyměněná za okna plastová s izolačním dvojsklem. Celkový náklad 1 423 tis. Kč je financován úvěrem u RSTS na dobu splatnosti 20 let a vyřídili jsme si záruku za bankovní úvěr v programu PANEL u Rozvojové banky.

V září 2010 na základě doporučení Energetického auditu bylo rovněž provedeno zateplení fasády domu: podélné průčelí jižní strana – zateplení lodžii. Celkový náklad 1 350 tis. Kč je financován úvěrem u RSTS na dobu splatnosti 20 let a vyřídili jsme si rovněž záruku za bankovní úvěr v programu NOVÝ PANEL u Rozvojové banky.

Jak vyplývá z výše uvedených akcí, na vše jsme si půjčili, jelikož částka v dlouhodobé záloze na opravy byla v roce 2000 ve větší míře vyčerpaná na částečné technické zhodnocení domu v roce 2000. V současné době vlastníci hradí –
– úvěr na okna ve výši 315,- Kč/měsíc,
– úvěr na zateplení včetně stavebního spojení ve výši 250,- Kč/měsíc
– a do fondu oprav 550,- Kč/měsíc (11,- Kč/m²)

INSPIRACE U SBD ČESKÁ LÍPA

S možností alternativního vytápění a přípravy TUV v domě podal předseda výboru společenství pan Daniel Hlavsa někdy v červenci roku 2010. Došli jsme k závěru, že již byla splněná doporučení na snížení náročnosti spotřeby tepelné energie domu uvedená v Energetickém auditu a navíc, na základě získané informace z tisku, že v České Lípě je panelový dům vytápěný pomocí tepelných čerpadel s návratností investice pět let, se výbor společenství v srpnu 2010 rozhodl, že se bude touto možností zabývat. K tomu nám ještě nahrála skutečnost, že stávající dodavatel tepla, společnost Dalkia ČR, navýšila v roce 2011 maximální průměrné ceny tepla o 7,50 Kč/GJ. S vědomím, že i v dalších letech lze očekávat zvyšování ceny za GJ z centrálního zdroje výbor SVJ došel k závěru, že závislost vlastníků jednotek na centrálním vytápění není do budoucna ideální a proto budeme o alternativní zdroje pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody usilovat.



Venkovní část tepelných čerpadel



Srdce naší kotelny: tepelná čerpadla



Záložní zdroj tepla - přímotopný kotel Dakon

Na základě získaných informací se zavedením vytápění panelového domu tepelnými čerpadly například v České Lípě, Berouně nebo v Bečyni a po konzultaci s Doc. Vrtkem z Katedry energetiky VŠB v Ostravě, jsme se rozhodli nechat si zpracovat „Studii na vytápění a přípravu TUV tepelnými čerpadly“.

ARGUMENTY, KTERÉ PŘESVĚDČILY

Naším spoluvlastníkům domu jsme museli předkládat dostatečné argumenty, aby zamýšlenou investici vzali za svou. Mimo jiné jsme argumentovali i skutečností, že se zbavíme závislosti na dodávce tepla vyráběného z uhlí či zemního plynu. Tepelné čerpadlo z 1 kWh spotřebované elektrické energie vyrobí 5 kWh tepla pro vytápění nebo



Zásobníky teplé vody

ohřev vody. Vedle přímých úspor na vytápění a ohřev teplé vody přináší **tepelné čerpallo i bonus v podobě nejnižší možné sazby za elektrickou energii (D56d)** kterou získají všechny bytové jednotky v domě pro veškeré síťové spotřebiče, osvětlení a podobně.

Dalším ze zásadních argumentů byl fakt, že pokud se bude vytápění domu a příprava TUV zajišťovat nezávisle na centrálním monopolním dodavateli, bude vlastníkům jednotek v domě garantováno, že cena nikdy nebude vyšší než by byla od centrálního zdroje. To byl i požadavek, vedle ceny za dodání technologie, se kterým jsme oslovili firmy zabývající se instalací tepelných čerpadel. Na základě posouzení návrhů od jednotlivých firem byla následně výběrem společenství vybrána firma „TepCer – Tepelná čerpadla, vytápění, větrání“. Tato firma byla požádána o vypracování studie pro vytápění a přípravu TUV tepelnými čerpadly pro náš dům na základě podkladů Energetického auditu, včetně předpokládaných investičních nákladů a návratnosti těchto nákladů. Na vypracovanou „Studii“, po poradě s energetickým auditorem, Ing. Škarpou, si nechal výbor vypracovat „Posouzení studie“. Na základě vypracovaného „Posouzení studie“ Ing. Michalem Havlíčkem, následovala další jednání. Jak z uvedených skutečností plyne, přistupovali jsme k této investici velice obezřetně. Pro výbor SVJ nastal rozhodující úkol: přesvědčit 12 vlastníků a 30 nájemců družstevních bytů, aby souhlasili s čerpáním úvěru ve výši cca 1,5 mil. korun.

V té době jednotliví vlastníci a nájemci již spláceli na byt dva úvěry. Na plastová okna byla měsíční splátka 315,- Kč, na zateplení balkónů měsíční splátka 250,- Kč a do fondu na opravy se přispívalo 550,- Kč měsíčně.

Dne 13. 6. 2011 proběhla schůzka se zástupci firem Lakum Group a TepCer, která měla zásadní vliv na realizaci celé zamýšlené akce. Od zástupce firmy Lakum Group jsme se dozvěděli, že mají záměr vyřídít si licenci a založit firmu SPS-CZ, a.s. na výrobu a prodej tepelné energie a navrhli nám, že zařízení na vytápění a výrobu TUV tepelnými čerpadly v našem domě budou investovat ze svých zdrojů. Pro naše Společenství vlastníků Zd. Štěpánka 1787, na základě smlouvy, pak budou dodávat teplo, teplou vodu a elektrickou energii. Přitom bude v uzavřené smlouvě garantována cena za GJ nižší, než za jakou si účtoval stávající dodavatel DALKIA ČR, a.s.

Dne 1. 7. 2011 proběhla jak schůze členské samosprávy, tak shromáždění SVJ, na které zástupci firmy prezentovali svůj záměr a všem zopakovali výhody, jaké tato investice přinese včetně nižší sazby za elektrický proud, čímž uživatelé bytu budou šetřit 2x: jednou za teplo, podruhé za elektřinu.

Na základě těchto informací a skutečnosti, že vlastníci a nájemci bytů nebudou zatíženi dalším úvěrem, byl záměr schválen, pouze jeden vlastník se zdržel hlasování.

Okamžitě následující dne po konání schůze se projednala smlouva s firmou SPS-CZ, a.s. o dodávce tepelné energie pro vytápění domu tepelnými čerpadly a práce v domě začaly!

OSLOVOVÁNÍ PŘÍSLUŠNÝCH ÚŘADŮ

K tomu všemu, co již bylo řečeno, probíhala řada důležitých jednání s úřady. (Některá uvedená fakta mohou pomoci i dalším samosprávám, které váhají a obávají se překážek úředního šimla.) Především byl osloven stavební úřad se žádostí o konzultaci k reálnosti záměru včetně sdělení, jaké podklady bude úřad vyžadovat pro stavební řízení. Bylo nám ve velmi krátké době sděleno, že instalace tepelných čerpadel výměnou za centrální sídlištní zdroj, realizovaná uvnitř bytového domu nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavební úřad. Náš záměr ovšem musí být projednán na Útvaru hlavního architekta magistrátu města Ostravy.

Ten se vyjádřil zase ve velmi krátké době, že se jedná o stavbu, kterou regulativy nevymezují. Jedná se o změnu ve způsobu dodávky tepla pro stávající bytový dům. Alternativní zdroje tepla jsou v dnešní době rozšířené a běžnou možností, jak úsporně a šetrně k životnímu prostředí získávat teplo. Vzhledem k tomu, že z hlediska územního plánu instalaci tepelného čerpadla nedošlo k žádné funkční změně a proto lze konstatovat, že předložený záměr je v souladu s Územním plánem města Ostravy.

Proti nebyl ani stávající dodavatel tepla Dalkia a.s. I nadále dům zůstává napojen na centrální zdroj tepla, který je však jen jako záložní pro případ nepředvídatelné havárie.

Tak se stalo, že dne 28. 12. 2011 byl zahájen provoz vytápění tepelnými čerpadly. Vše proběhlo bez větších problémů. A to se dokonce v naší lokalitě od 28. 1. do 13. 2. 2012 pohybovala průměrná denní teplota od -12 °C do -17 °C. Byl to zatěžkávací test. Nikdo z uživatelů bytů nepocítil problém s dodávkou tepla. Tepelná čerpadla obstála!

ČÍSLA JASNĚ HOVOŘÍ

Nejdůležitější otázka: jaké konkrétní úspory investice přinesla?

Pro přehled uvádím, jak postupně narůstaly ceny v jednotlivých letech účtované společností Dalkia ČR:

2008	426,96 Kč vč. DPH
2009	455,61 Kč vč. DPH
2010	482,43 Kč vč. DPH
2011	488,04 Kč vč. DPH
2012	526,57 Kč vč. DPH

V roce 2012 jsme již topili našimi tepelnými čerpadly a GJ vyšel na **425,82 Kč vč. DPH**

To je úspora ve výši	100,75 Kč/GJ
Celková úspora za dům	80 996 Kč
Průměrná úspora za teplo na 1 byt	1 928 Kč/rok

Další úspory jsme získali sníženou sazbou elektrické energie, která přímo souvisí s využíváním tepelných čerpadel, respektive se zprovozněním záložního tepelného zdroje, čímž je přímotopný elektrický kotel Dakon, který bude kryt případnou dodávkou tepla a TUV v období, kdy teploty klesnou pod takový bod mrazu, že tepelná čerpadla nebudou moci dostatečně plnit svoji funkci. Za sledované období od 13. 11. 2012 do 31. 12. 2012, kdy využíváme sníženou cenu za elektrickou energii i ve všech domácnostech našeho domu, jsem ve svém bytě ušetřil **724,- Kč!**

ELEKTŘINA ZE STŘECHY

S myšlenkou instalovat na střechu našeho domu fotovoltaické panely o výkonu 30 kWp, a tak získávat vlastní elektrickou energii přišel náš dodavatel energií, společnost SPS-CZ, a.s. v průběhu září 2012. Takto získaná elektrická energie bude spotřebovávána na provoz tepelných čerpadel, což bude představovat další snížení ceny za dodávku tepla pro dům. Navíc, získáme finanční prostředky za prodej přebytků takto vyrobené elektrické energie společností ČEZ. Dohodli jsme se na podmínkách pronájmu střechy. Po vyřízení všech vyžadovaných formalit pro instalaci fotovoltaické elektrárny (FVE), byla koncem listopadu 2012 zahájena její montáž a dne 15. 12. 2012 proběhla kolaudace. Pracovníci ČEZu zapojili 4Q elektroměr, nezbytnou součást celé investice a byl zahájen její provoz.

Konkrétní úspory zatím nemůžeme vyčíslit, ale z tabulkového předpokladu vyplývá, že FVE o výkonu 30 kWp (na základě vlivu slunečního záření v podmínkách Ostravy) vyrobí cca 25 000 kWh/rok. Tepelná čerpadla z takto vyrobené elektřiny spotřebují cca 50 – 60%, tj. cca 13 750 kWh. O těchto 13 750 kWh bude ze sítě distributora ČEZ odebráno méně elektřiny a při distribuční sazbě D56 cca 3,0 Kč/kWh bude úspora činit 41 250,- Kč. Nájemce, firma SPS-CZ, a.s. se na základě ujednání ve smlouvě zavazuje, že takto získanou úsporu použije na snížení ceny za odebrané GJ v daném roce. Pak by mohla být cena za GJ o další částku nižší. V případě tohoto „tabulkového“ propočtu by to bylo 51,30 Kč/GJ. To ale ukáže až praxe.



PÁR SLOV ZÁVĚREM

Ať už úspory budou větší či menší, než bylo deklarováno v tomto článku, uvedená fakta ukazují, jak může fungovat samospráva v jednom konkrétním domě. A pokud se lidé dokáží dohodnout, mohou o svůj majetek velmi dobře pečovat. Na závěr si ještě dovoluji citovat slova z průvodního dopisu, kterým Milán Káňa, místopředseda výboru SVJ, Společenství Zd. Štěpánka 1787 Ostrava-Poruba doprovázel uvedenou investici:

„Ne vždy vypadal náš dům tak, jako dnes. Fotografie o tom jasně hovoří. Museli jsme postupně přesvědčit mnohé naše sousedy v domě, především ty, kteří vzhledem ke svému vyššímu věku se nechtěli podílet na vyšší tvorbě fondu oprav, nebo se nechtěli zadlužovat.

Dalo nám hodně práce a přesvědčování, abychom jim vysvětlili, že musíme přispívat do fondu oprav větší částkou, jinak mám dům, bude stále více a více chátrat a v budoucnu budou opravy stát daleko více peněz. Postupně jsme je přesvědčili a od roku 1998 zvýšili platbu do fondu oprav ze směšných 4,00 Kč/m² až na současných 20,50 Kč/m². Věřím, že dnes, při pohledu na náš dům toho nikdo nelituje. A pokud jste se z redakce ptali, kdo byl tahounem celé akce, pak napište: byl to výbor společenství ve složení Daniel Hlavsa, Tereza Malčíková a moje maličkost. „

Za redakci to rádi děláme a děkujeme za zajímavé informace.



Panely fotovoltaické elektrárny na střeše našeho domu