



Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8 - Troja,
se sídlem Hnězdenská 735/6, 181 00 Praha 8 - Troja IČ: 27186971

společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5159

Informace o systému realizace dálkových odečtů tepla a vody – aktualizace květen 2025.

Transpozicí evropské legislativy bylo novelou zákona č. 362/2021 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů a novelizací zákona č. 406/2000 Sb., Zákon o hospodaření energií, s účinností od 1.1.2022 bylo stanoveno, že veškerá měřidla měřící dodávku tepla a vody instalovaná po 1.1.2022, **musí být dálkově odečitatelná**. Stávající měřidla bez DO se musí **nahradit** za dálkově odečitatelná nejpozději do 1.1.2027. Od 1.1.2022 je tedy zapovězeno stávající měřidla bez DO v pravidelných intervalech recalibrovat (úředně ověřovat přesnost) a nebo je nově instalovat.

Všechna měřidla měřící dodávku vlastníkům musí být pravidelně kalibrována - měřidla vody (800 ks) po 5 letech a měřidla tepla (400 ks) po 4 letech. Tzn. všechna měřidla postupně demontovat, dopravit na certifikovanou zkušebnu a po úředním ověření zpět nainstalovat. Tyto pravidelné náklady byly v minulosti po právu vždy účtovány vlastníkům jednotek v rámci služeb zálohových plateb – jsou vztaženy ke konkrétní jednotce.

Naše měřidla, kterým skončila platnost úředního ověření tedy nebylo možné již recalibrovat (úředně ověřit přesnost měření) a opakovaně zpětně namontovat, protože zákon toto zakazuje a to pod vysokou pokutou. Měřidla bez úředního ověření není možno používat a provádět na jejich základě vyúčtování služeb pro vlastníky. Jednalo se tedy o legislativou vynucenou povinnost ze zákona, a proto o jejím učinění shromáždění nerozhoduje – pouze se jí musí podřídit a vzít na vědomí. Jinak by nemohla být zajištěna dodávka a následné rozúčtování vody a tepla jednotlivým jednotkám.

Podle **prohlášení vlastníka** jsou součástí každé z jednotek veškeré její vnitřní instalace (elektro – silnoproudá i slaboproudá, **vodovod**, kanalizace, vzduchotechnika) **včetně součástí a příslušenství až k napojení na hlavní vedení**.

Pořízení nových měřidel nemůže být provedeno z fondu oprav, protože:

- 1)** Pořízení a instalace měřidla je **základním předpokladem pro poskytování medií a služeb** souvisejících s dodávkou vody a tepla do konkrétní jednotky. Bez jejich existence nelze do jednotky dodávat vodu a teplo.
- 2)** Konstrukce příspěvku do fondu oprav je vztažena k velikosti plochy jednotky – a jeho výše je určena pevnou částkou Kč/m². Proto není možné, aby **větší jednotky přispívaly za identická měřidla i násobně více než jednotky menší a opačně, aby nejmenší jednotky přispívaly méně, než je skutečná hodnota instalovaného měřidla**. Zde je potřeba ctít zásadu spravedlivého a rovného přístupu k nákladům jednotlivých vlastníků jednotek.

- 3)** Do fondu oprav přispívají i jednotky, které neodebírají vodu a teplo (garáže, parkovací stání, komory – přes 500 jednotek) a tyto se tedy rozhodně **nemohou podílet na pořízení měřidel do jednotek, které tyto služby (teplo a vodu) konzumují**. Ctíme pravidlo - kdo to používá - ten za to platí.

I kdyby úhrada z fondu oprav byla možná - jako že z již výše uvedených důvodů není - pořízení měřidel z fondu oprav by znamenalo pouze to, **že se následně budou muset zvednout poplatky vlastníků bytových jednotek do fondu oprav** – čili výsledek by byl pro vlastníka úplně identický jen o to složitější a nákladnější postup.

Náklad spočívající v pořízení a instalaci měřidel mohl být uveden v některé souborné položce vyúčtování – výbor se ale z důvodu **transparentního přenesení konkrétně určeného nákladu** pro vymezené vlastníky jednotek rozhodl vyúčtovat tyto náklady zvláštní položkou, aby vlastníci měli detailnější a přesnější přehled o svých jednotlivých nákladech.

Výbor SVJ oslovil v rámci poptávkového výběrového řízení 6 firem a obdržel 5 nabídek a vybral spolehlivou robustní technologii sběrnic Wireless M-Bus v otevřeném systému (tj. bez vazby na konkrétního dodavatele rozúčtování) v kombinaci s ultrazvukovými kalorimetry **Kamstrup Multical 303**, vodoměry **Kamstrup MC 21 SV** a **Kamstrup MC 21 TV** a ve spojení s cloudovým řešením od prověřeného dodavatele SGE STAVEBNÍ s.r.o. - <https://www.merenionline.cz/>. Kompletní systém dálkového přístupu je již zprovozněn a je vlastníkům zpřístupněn od instalace vodoměrů na SV a TV.

Byla vybrána technologie ultrazvukových měřidel s životností integrované baterie 16 let, s povinnou kalibrací až po 8 letech (ne po 5 letech jako je tomu u ostatních mechanických měřidel). Tím se za životnost ultrazvukových měřidel uspoří jedna kalibrace, což představuje jednorázový náklad demontáž, kalibraci a zpětnou montáž ve výši min. **900.000,-Kč** za všech více než 1.200 ks měřidel. Významná je rovněž každoroční opakující se úspora nákladů na rozúčtování ve výši min. 180.000 Kč oproti předchozímu dodavateli, což představuje předpokládanou kumulovanou úsporu za dobu životnosti ultrazvukových měřidel cca. **2.900.000,-Kč**.

Roční náklad na spotřebovanou vodu a teplo představuje cca 50-70% celkových nákladů za služby v bytovém domě a v budoucnu to nebude méně, proto je potřeba měřit a rozúčtovat tyto položky přesně, transparentně a efektivně.

Výbor SVJ