

Termoregulační ventily a jejich funkce

Většina našich členů pochopila a oceňuje přínos instalovaných termoregulačních ventilů na radiátorech. Ventil umožňuje udržovat v bytě nastavenou teplotu tak, že automaticky vypíná nebo zapíná topení na radiátoru dle nastavení polohy termoregulačního ventilu uživatelem. Je tak zabráněno nejen podchlazování, ale zejména zbytečnému „přetápění“ bytu, což je významný prvek k úspoře nákladů na vytápění. Termostatické ventily umožňují zachytit tepelné zisky z oslunění, pobytu osob apod. **Již při instalaci jsme rozhodli zablokovat možnost podkročení teploty v bytě pod 16°C (zablokování na polohu „2“).** Jakékoliv podchlazování bytu je totiž zejména pro naše sousedy nežádoucí. Podchlazený byt bere teplo sousedům a zvyšuje jejich náklady na topení! K podchlazování bytu vede nájemce většinou snaha o snížení plateb za topení. K odstranění této blokace docházelo zejména v době po instalaci termoregulačních ventilů. Ale sporadicky i doposud se objevují případy záměrného odstranění této „blokace ventilu“. Za toto nebyly a nejsou zatím stanoveny v našem SBD sankce. Ale pokud je toto zasahování do termoregulační hlavice zjištěno, jsou náklady např. s opětovným „zablokováním“, vyúčtovány uživateli bytu. Odhalit úmyslně „odblokovaný“ ventil může být ale problém. Do bytu může přijít jen kontrola nahlášena (problematika povinnosti zpřístupnění bytu) a zručný uživatel bytu má tedy dostatek času ventil opět „zablokovat“. A následně pak opět „blokaci“ odstranit. Prostě kontroly problém neřeší. Položme si ale otázku. Má „odblokování“ ventilu pro uživatele bytu nějaký výraznější přínos? Sníží tím skutečně své náklady topení? To je otázka velmi diskutabilní!

Zablokovaný termoregulační ventil, např. na polohu „2“ tedy zamezuje poklesu teploty v bytě pod 16°C. Ale je faktem, že i při odstranění „blokace“, např. u neobývaného bytu, je prakticky nereálné dosáhnout trvale, či na delší dobu teplotu v místnosti pod 16°C, neboť místnost je vždy oteplována z vedlejších pokojů, případně prostupem tepla stěnami a stropy z vedlejších bytů. Jedině, že by při venkovní nízké teplotě, nebo dokonce mrazu, byla např. dlouhodobě ponechána otevřená okna, ve snaze ovlivnit funkci poměrového měřiče. Tomu na 16°C zablokovaný termoregulátor skutečně zabraňuje. V praxi je pak běžné, že krátkodobě při otevření okna tato teplota v místnosti poklesne a regulátor krátkodobě pak zapne topení. To je zřejmě jediná praktická funkce blokace na 16°C, neboť motivuje uživatele bytu k méně intenzivnímu větrání!! Ale úspory na úkor našich sousedů dosáhneme už tehdy, kdy teplota v místnosti bude udržována při poloze regulátoru „2“ v rozpětí např. 16–18°C. A to blokace ventilu na 16°C žel umožňuje.

Min. teplota 20°C pro byty v bytových domech je pro standard bydlení stanovena normou. Připusťme možnost polemiky o potřebě „zvýšení“ blokace alespoň na dílek „3“, tj. minimální bytová teplota 19 – 20°C. A kdo sníží teplotu, byť třeba jen v průběhu dne (či naopak noci) na méně, pak sice na poměrovém měřiči vykáže méně, ale tuto „úsporu“ de facto zaplatí jeho sousedé, kteří teplotu v bytě pod stanovenou normu 20°C nesnižují. Při zvýšení „blokace“ by neobývané byty nebyly, jako doposud běžným vypnutím regulátoru na dílek „2“, podtápěny na méně než 20°C (což je běžné). Připusťme dokonce názor odborníků, že blokaci na dílek „3“, by celková spotřeba tepla za dům (či SBD) nejen nevzrostla, ale naopak poklesla. A když nic jiného, snížil by se únik a „odběr“ tepla ze standardně užívaných bytů, do bytů neobývaných, či do bytů tzv. „šetřílků“. Ale ruku na srdce - narazíme!! Nejen u těch bytů, kterým údajně stačí k bydlení 18–19°C, což považují za zdravotně lepší. Ale nepochopení problematiky většinou družstevníků je povede k názoru, že družstvo nežádoucím způsobem zasahuje do jejich práv určovat si svobodně teplotu v bytě. Vždy se najdou nájemci, kteří budou tvrdit, že jim k bydlení postačuje méně jak 20°C (v průběhu dne po odchodu do zaměstnání, či naopak v noci), a zda to ovlivňuje spotřebu tepla sousedů, je prostě nezajímá.

Při zavádění termoregulátorů a jejich blokací jsme dokonce narazili na byty, kde tvrdili, že jsou zvyklí spát (ze zdravotních důvodů) při teplotě méně jak 16°C. Tam bylo a stále je de facto možné dle původních usnesení představenstva dát výjimku z blokace ventilu. Ale je to správné řešení? Jinými slovy – platí, že dohodnout se nejen v družstvu, ale třeba jen v jednom domě, ke spokojenosti všech, není vůbec snadné a jednoduché!!

V některých bytových družstvech to řeší zaplombováním nastavené blokace termoregulačního ventilu. Pripusťme, že dle požadavku ČS samosprávy by i v našem SBD to bylo možné provést ve vybraných bytech. Např. v případě, kdy je podezření ze záměrného podchlazování bytu pod 16°C. Jsou snad takové případy? Přikloňme se k názoru, že zaplombování blokace na ventilu by mělo účel až při blokaci vyšší jak např. 18°C ap. Až tehdy by zřejmě měly své zdůvodnění i případné sankce za úmyslné odstranění „blokace“ ventilu uživatelem.

Doporučená údržba otopné soustavy a rozvodů v domě

Správa družstva doporučuje výborům samospráv provedení i dále uvedených nepovinných technických kontrol a údržby na otopné soustavě v domě. Tyto kontroly a údržba nejsou samostatně organizovány technický úsekem!!!

Doporučujeme pak projednat ve výboru samosprávy a případný požadavek na provedení uplatnit na technickém úseku SBD.

Náklady na tuto údržbu jsou hrazeny z finančních zdrojů dlouhodobé zálohy dané samosprávou. Uvedené kontroly a údržba jsou doporučovány s ohledem na prodloužení životnosti otopné soustavy a zejména také s cílem snížení nákladů spotřeby tepla a teplé vody.

Čistění filtrů na přívodu teplé vody (TV):

Před zahájením topné sezóny je nutno vyčistit vstupní filtr na přívodu teplé vody v napojovacím uzlu (pokud je instalován). Toto je nutno provést také vždy, když dojde k úniku nečistot do rozvodu TV z kotelny (při různých odstávkách a haváriích, projevuje se to zhoršeným průtokem vody na výtokových armaturách). Totéž platí i pro filtr na přívodu studené vody, pokud je instalován. Tyto práce většinou provádějí samosprávy svépomocí, případně se obrátí na technický úsek SBD. Během čistění filtrů dojde zároveň k ověření správné funkce uzávěrů pro odstavení topné soustavy. (Náklad činí max. 418,- Kč)

Čistění a promazání regulačních armatur ÚT:

Pokud by došlo k zaseknutí regulátoru diferenčního tlaku (dle dostupných informací se tento problém ojediněle vyskytuje u regulátoru Hydromat-max), je nutno prostřednictvím TÚ SBD objednat odbornou firmu, která by regulátor rozmontovala, vyčistila, promazala, případně vyměnila vadnou membránu, zpětně smontovala a seřídila. Rovněž v ostatních případech, kdy se topná soustava chová neobvykle, kdy dochází k pískání na kuželkách případně k rázům v potrubí (kromě běžného praskání při náběhu a vypínání topení), je nutno přizvat odbornou firmu a posoudit příčinu poruchy – někdy postačí seřízení regulačních armatur, jindy je nutno vyměnit kompenzátory umístěné na stoupačkách v bytech apod. (Náklad činí max. 418,- Kč)

Odstavení otopné soustavy:

Po skončení topné sezóny, když probíhá odstávka kotelny, je doporučováno odstavit v domě topnou soustavu uzavřením armatur v napojovacím uzlu a po ukončení odstávky kotelny, ještě před zahájením další topné sezóny, armatury opět otevřít. Předejde se tím potíží spojeným s napouštěním topné soustavy a jejím odvzdušněním. V tomto případě je nutná koordinace s kotelnou prostřednictvím TÚ SBD.

Čistění deskových výměníků u patních vodoměrů teplé vody: (týká se pouze 8 samospráv):

Pro správnou funkci patních vodoměrů TV je nutno cca každé 3 roky provést odbornou firmou čistění deskových výměníků. Tyto práce jsou zajišťovány ve spolupráci s technickým úsekem SBD. (Náklad činí 3–5 tis. Kč). Vzhledem k tomu, že tyto tzv. patní vodoměry ztratily svůj hlavní význam, kvůli kterému byly instalovány tj. zlepšení dodávky TV, doporučujeme po dohodě s TÚ jejich odstranění.

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!