

Informátor SBD Těšíňan č. 7/2017

(Datum vydání: 31. 8. 2017) www.tesinan.cz

Doporučená údržba otopné soustavy a rozvodů v domě

Opět je za námi čas prázdnin a dovolených a pomalu se blíží období, kdy dodavatel tepla zahájí vytápění v našich domech. Proto ještě před zahájením vytápění jako každoročně připomínáme některá doporučení.

Správa družstva doporučuje výborům samospráv provedení i níže uvedených nepovinných technických kontrol a údržby na otopné soustavě v domě. Tyto kontroly a údržba nejsou automaticky 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 dlouhodobé zálohy dané samosprávy. Uvedené kontroly a údržba jsou doporučovány s ohledem na prodloužení životnosti otopné soustavy a také s cílem snížení nákladů spotřeby tepla a teplé vody.

Čistění filtrů na přívodu teplé/studené vody:

Před zahájením topné sezóny je nutno vyčistit vstupní filtr na přívodu teplé vody (TV) 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 mohou obrátit na technický úsek SBD. Během čistění filtrů dojde zároveň k ověření správné funkce uzávěrů na rozvodech vody. (Náklad činí cca 420 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 cca 420 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 potížím spojeným s napouštěním topné soustavy a s jejím odvzdušněním. V tomto případě je nutná koordinace s kotelnou prostřednictvím TÚ SBD. **Podstatnější je však doporučení, aby termoregulační hlavice v bytech i ostatních společných místnostech byly o době odstávky, resp. před zahájením topné sezóny, nastaveny na stupeň 5, tedy byly zcela otevřené, nedochází pak k namáhání součástí a rovněž se eliminuje případné zavzdušnění těles/systému při tlakování systému.**

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.

Demontáž elektroměrů s dlouhodobě vykazovanou nulovou spotřebou

Na základě zjištění, že v některých domech existují elektroměry, na kterých je dlouhodobě vykazována nulová spotřeba elektrické energie, byl technický úsek pověřen, aby s vlastníkem tohoto měřiče (ČEZ) dohodl demontáž nepotřebného měřiče a zrušil dané odběrné místo. Cílem je zrušení paušálních úhrad za „neaktivní“ odběrné místo.

V této fázi jsou v řešení elektroměry s nulovými spotřebami, ale v další etapě budou prověřeny i elektroměry s minimálními / velmi nízkými spotřebami, a bude-li to technicky možné (bude možné přepojit daný okruh k jinému okruhu a sloučit odběrná místa v rámci domu), dojde postupně i k rušení těchto odběrných míst.

Přes veškerou snahu zajistit bezproblémový průběh realizace těchto opatření může dojít k tomu, že dojde i k odpojení neužívané (velmi málo užívané) místnosti/zařízení v domě, což nemusí být na první pohled zřejmé. Aby v takovém případě mohlo být provedeno nápravné opatření co nejdříve, žádáme členy výborů dotčených samospráv, aby po upozornění technickým úsekem ověřili, zda funguje osvětlení (případně zásuvky) ve všech společných místnostech v domě.

Aktuální seznam dotčených samospráv (adresa, číslo odběrného místa):

Koperníková 1	2420711
Koperníková 3	2420382
Koperníková 7	2420317
Koperníková 13	2419520
Hornická 4	2417053
Hornická 6	2416658
Hornická 10	2416600

Ostravská 72	2421146
Ostravská 74	2420780
Ostravská 76	2420752
Okružní 28	2427229
Okružní 5	2428027
Okružní 3	2428071
Mládežnická 5	2426763

Svibická 3	2426340
Polní 28	2413642
Polní 35	2413231
Kysucká 2	2425951
Kysucká 6	2425561
Čáslavská 2	2424755
Střelniční 9	2833017

Jak je důležité sdělit družstvu aktuální telefonní kontakt

Praxe ukazuje, jak důležitý může být fakt, zda družstvo (případně alespoň někdo v domě, kdy na myslí jsou zejména členové výboru samosprávy) má, nebo nemá **aktuální telefonní kontakt na člena/nájemce** k dispozici.

Závazek členů vůči družstvu v tomto ohledu je odvoditelný od obecných povinností, a to zejména od povinností řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a **chránit majetek družstva** (a ne jen družstva, ale i majetek ostatních spolubydlících a konec konců i majetek vlastní) před **ohrožením, poškozením, zničením** nebo ztrátou... Členové jsou také povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

V případě mimořádných událostí v domě, tedy **v případě havárií na jakýchkoliv rozvodech, zejména pak na rozvodech vody, tepla, kanalizace...**, kdy je třeba zajistit zpřístupnění jak postiženého bytu, tak mnohdy i bytů okolních, je chybějící / neaktuální telefonní kontakt mnohdy nepřekonatelnou překážkou pro zjištění samotné závady a následné úspěšné odstranění a opravu havarijního stavu. Problém může nastat i tehdy, je-li v evidenci číslo pevné linky do bytu, do kterého se však nelze dozvonit, protože nikdo není doma (v době mobilních telefonů téměř neuvěřitelné). Prodlevy způsobené kvůli nemožnosti kontaktovat nájemce a včas zpřístupnit dotčené byty vede k riziku vzniku vyšších škod na majetku družstva i nájemců postižených bytů, nemluvě o zvýšených nákladech souvisejících s případným čekáním pracovníků zajišťujících havarijní službu a s jejich opakovanými výjezdy.

V případě, že **člen bude po delší dobu nepřítomen** a po tu dobu bude byt obtížně dostupný, je **aktuální telefonní kontakt přímo nezbytný**. Navíc má člen v takové situaci **povinnost**, plynoucí přímo ze stanov, **oznámit tuto skutečnost družstvu a sdělit osobu, která v jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, a kontakt na ni** (nemá-li člen takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo). Nesplnění této oznamovací povinnosti se považuje za závažné porušení členských povinností (stanovy čl. 34 odst. 5).

Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě.