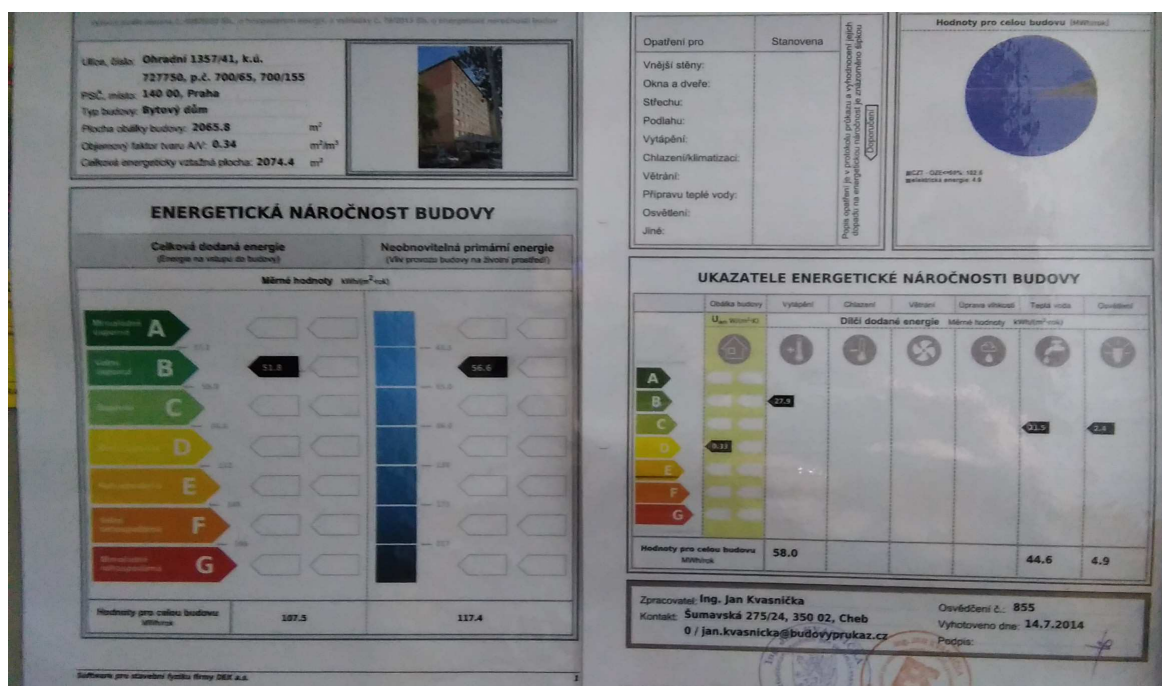


## Proč jsme přistoupili k optimalizaci spotřeby tepla???

Náš dům v Ohradní ulici čp. 1356-1357 spravují nezávisle na sobě dva právní subjekty – oba ve formě bytového družstva. Protože jsme ale jeden dům, se společnými rozvody vody, tepla, plynu, úzce spolupracujeme na revitalizaci domu pro příští generace nájemníků a uživatelů jednotlivých bytových jednotek. V souvislosti s tím však také již několik let čelíme tlaku členské základny na změnu vlastnictví – od družstevního ke společenství vlastníků jednotek. K tomu však podle současné legislativy je nutné disponovat tzv. Průkazem, energetické náročnosti budovy, o který jsme v loňském roce rovněž požádali a v samotném procesu též získali (viz přiložený snímek), a to zejména díky dále uvedenými investicemi.



Abychom celý dům zhodnotili, postupně jsme v několika etapách dům revitalizovali – od výměny vodovodních stoupaček, přes výměnu oken, zateplení budovy až v loňském roce též k celkové rekonstrukci střechy, kdy jsme dům nejprve znovu ve „střešním bazénu“ zaizolovali pěnovými izolanty a nechali instalovat sedlovou střechu. Vrcholícím úsilím o celkovou tepelnou pohodu v domě jsme se nechali inspirovat některými nápady, které jsme postupně získávali jak účastí v osvětové kampani „zelená úsporám“, tak v preferenčních zkušenostech sousedních bytových objektů. Po široké a mnohdy i vášnivé diskusi uvnitř našich družstev jsme nakonec s přesvědčením správného hospodáře přistoupili k optimalizaci spotřeby tepla. Nabízelo se nám několik řešení, přičemž ani jedno z nich nebylo vyloženě špatným návrhem. A tak jsme posuzovali návrhy počínaje tepelnými čerpadly, tepelnými kolektory k dodávce teplé vody až k investici do lokálního způsobu vytápění objektu vlastní plynovou kotelnou – vše s cílem ušetřit v nákladech za teplo a teplou vodu. Ve finále jsme museli naše původní úvahy rozložit na dva problémy. Za první vytápění, za druhé dodávku teplé užitkové vody. Po zevrubných úvahách i sofistikovaných analýzách jsme nakonec došli k přesvědčení, že v současné energetické situaci Prahy a zejména pak v oblasti Prahy 4 závislé na teplárně v Michli, že je prozatím nutné setrvat v zabezpečení Pražské teplárenské a.s. s tím, že náklady na spotřebu teplé užitkové vody můžeme ovlivňovat sami vlastní ukázněností v její spotřebě (dlužno podotknout, že se momentálně nedaří). V dodávkách tepla jsme se vcelku jednoznačně přiklonili k centrální (rozuměj domovní) regulaci v závislosti na klimatických teplotách a celkové tepelné zátěži uvnitř domu. I v této záležitosti jsme

postupovali tzv. „od příky“. Vždyť my, kteří jsme ve vedení bytových družstev jsme vším možným, jen ne energetiky. Mnozí z nás jsme museli v hlavách „oprášit“ znalosti fyziky středních škol, abychom nakonec dokázali vůbec své záměry na energetickém trhu popsat. Nebudu popisovat složitost celého výběrového procesu a množství hodin strávených nad výkresy a nabídkami jednotlivých firem. Měli jsme nabídky řešit naše „tepelné úspory“ od různých dodavatelů, různými metodami – od klasické výměny ventilů a jejich ruční obsluze, po sofistikované ekvitermní systémy, kombinované ekvitermní systémy až k efektivním optimalizačním systémům, v různých investičních nákladech i celkových zásazích do stávající tepelné soustavy v domě. S odstupem času mohu odpovědně konstatovat, že jsme ve finále vybrali řešení na současné poměry odvážné, moderní a věříme i spolehlivé a co hlavní, nezávislé na „odborném“ přístupu kohokoliv z nás, aktérů zakázky.

Instalaci vybraného systému pro optimalizaci spotřeby tepla EKOREG-BXC od dodavatelské firmy Wilkop – trade, s.r.o. předcházela intenzivní osvětová práce mezi členy družstev, provedli jsme celkovou sanaci otopné soustavy včetně „inventury“ topných těles, abychom mohli nastavit ty správné parametry celého systému. Zatímco v uplynulé topné sezoně 2014-2015 jsme zvolili spíše výkonové hledisko, ato proto, aby si lidé na změnu tepelného komfortu v bytech postupně zvykali, a od „trenýrkových“ teplot a metody vytápění stoupačkami jsme mohli postupně přejít k efektivnímu využívání tepelných radiátorů, osazených termoventily s termostatickými hlavicemi. Rovněž jsme s ohledem na přeci jen vylepšenou termostatiku celého objektu snížili teplotu v bytech o cca 2 °C. V současné době zatím přínos optimalizace spotřeby tepla vyhodnocujeme, dosavadní spotřeba mírnou úsporu prokazuje, a očekáváme, že po ukončení letošní topné sezony by se mohla pohybovat (podle tuhosti zimy) někde kolem 18%, spokojeni budeme rozhodně i s 15% celkových úspor ve spotřebě tepla – tím ovšem neříkám, že ušetříme více peněz. Tento systém nesměruje ke koruně přímo, tento systém směřuje ke spotřebě a ve financích se může projevit jen tehdy, zůstane-li cena jednoho GJ tepla přibližně na úrovni uplynulé sezony.

Moje informace by nebyla úplná a komplexní, kdybych nezmínil další skutečnosti, které s naším úsilím k revitalizaci domu souvisejí. Pro celkové efektivní řízení procesu optimalizace spotřeby tepla zvažujeme ještě v průběhu topné sezony doplnit řídicí jednotku systému GSM bránou, aby servisní závazky „Wilkopu“ mohl jejich praktický garant realizovat bezodkladně a nikoliv až v situacích, kdy se na disproporce v chodu zaviněné vnějšími vlivy distribuce tepla přijde náhodným zjištěním, popřípadě pocitovými „chladiivými“ emocemi nájemníků. Celá naše tepelná soustava je třicet let stará, a tak jí na konci sezony čeká opětovná celková údržba – od vyčištění filtrů, přes výměnu uzavíracích stoupačkových ventilů a nového celkového vyvážení soustavy. S nástupem do roku 2017 nás pak čeká výměna poměrových měřičů tepla v bytech, takže vás mohu ujistit, že starost o teplo domova je trvale v pozornosti vedení obou našich bytových družstev, a to od jara, do zimy, každý rok.

Závěrem mi ještě dovoluete obhájit důvod sepsání tohoto článku jednou zkušeností. Výše uvedené investiční akce v domě byly vždy ve fázích realizace řízeny kvalitně a k výsledné spokojenosti nás uživatelů. **Pouze jediná z dodávajících firem však projevuje trvalý zájem na sledování a udržování kvality i funkčnosti díla způsobem zcela jistě překračujícím rámec smluvního ujednání. Tou je jistě firma Wilkop – trade, s.r.o., prezentovaná svým majitelem i managementem, a její reprezentant a finální dodavatel systému pro náš dům Ing. Libor Čermák a jeho spolupracovníci.**

V Praze dne 22. října 2015

Ing. Jiří Kramařík - místopředseda představenstva

BYTOVÉ DRUŽSTVO OHRADNÍ 1357