



Result 1.2.: Administrative, technical and financial barriers multi apartment buildings face on their way to renewables (analyses and recommendations for stakeholders)

A/ ADMINISTRATÍVNE, LEGISLATÍVNE A ZMLUVNÉ PREKÁŽKY

#Bariéra 1: Odlišné podmienky dodávky tepla a teplej úžitkovej vody do bytových domov

Všeobecne existujú 3 možnosti vykurovania bytov v bytových domoch:

a/ Bytový dom je vykurovaný centrálné, do bytového domu sú zavedené rozvody, teplo je dodávané do bytového domu jedným dodávateľom tepla, ktorý teplo vyrobí mimo bytového domu a ďalej je rozvádzané do radiátorov v jednotlivých bytov.

b/ Bytový dom má vlastnú kotolňu, ktorá sa nachádza priamo v dome alebo v jeho blízkosti a bytový dom si vyrobí teplo z vlastného kotla, ktorý môže byť plynový alebo na tuhé palivo alebo môže mať tepelné čerpadlo.

c/ Každý byt v bytovom dome má svoj vlastný plynový kotol, a teda aj samostatnú zmluvu na dodávku plynu, ktorý vyrába teplo pre daný byt

Naše odporúčanie: *Odlišná legislatíva, rôznorodé štátne opatrenia, povoľovacie procesy, cena tepla, odlišné zmluvy medzi dodávateľom tepla, spoločenstvami vlastníkov a odberateľmi v domácnostiach a odlišné technické podmienky budov vyplývajúce z týchto troch rôznych možností vykurovania bytov v bytových domoch značne komplikujú rozhodovacie procesy vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žiada sa, čo najviac zjednotiť procesy, postupy, kritériá, lehoty definované v rôznych právnych predpisoch a zvýšiť kvalitu informácií, ktoré sú spotrebiteľom v bytových domoch kompetentné poskytovať štátne agentúry (Slovenská inovačná a energetická agentúra, Slovenská agentúra životného prostredia) či napríklad samosprávy.*

#Bariéra 2: Monopolné postavenie dodávateľov

Vo väčšine miest na Slovensku existuje len jeden dodávateľ tepla. V niekoľkých mestách sú viacerí dodávatelia tepla, no aj tí majú zvyčajne rozdelené územie pôsobenia. V prípade bytového domu Slnčnica je jediný možný centrálny dodávateľ tepla - Popradská energetická spoločnosť, s.r.o. (PES).

100% vlastníkom PES je Mesto Poprad a zdroj na výrobu tepla je takmer 100% plyn. Iní potenciálni dodávatelia tepla v meste Poprade nie sú, Popradská energetická spoločnosť má teda monopolné postavenie. Zmluvný vzťah je uzatvorený medzi dodávateľom tepla a bytovým domom, na základe zákona č.



657/2004 Z. z. o tepelnej energetike. Odberateľom komodity je bytový dom Slnčnica, no konečnými spotrebiteľmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Mesto Poprad je 100% vlastníkom spoločnosti, ktorá dodáva teplo do bytového domu Slnčnica. Mesto Poprad je rovnako vlastníkom pozemku, na ktorom je potrebné vykonať prieskumné vrtý či potenciálne postaviť kotolňu. Z toho vyplýva, že Mesto Poprad nie je motivované poskytovať súčinnosť pri odpájaní bytových domov, ani ponúkať výhodnú cenu tepla a teplej úžitkovej vody tým bytovým domom, ktoré chcú aspoň čiastočne na pokrytie tejto spotreby využiť obnoviteľné zdroje.

Dodávateľ každý rok navrhne cenu tepla na ďalší rok, ktorá zahŕňa náklady na výrobu tepla a primeraný zisk, navrhovanú cenu schvaľuje ako strop Úrad pre reguláciu sieťových odvetví Slovenskej republiky vydaním cenového rozhodnutia. Bytový dom ako odberateľ nemá právo nesúhlasiť s určenou cenou a nemá možnosť ukončiť zmluvu s dodávateľom z dôvodu nesúhlasu s cenou. Dodávateľ v zmysle cenového rozhodnutia môže účtovať maximálnu schválenú cenu alebo aj cenu nižšiu ako je cenový strop v rozhodnutí. Vo väčšine prípadov dodávateľa účtujú odberateľom maximálnu cenu jednoducho preto, že môžu. Nik nepreveruje, ako ďalej používajú svoje zisky.

Spotrebiteľ/domácnosť je na konci zmluvného reťazca. Nepozná obsah zmluvy medzi Dodávateľom a Spoločenstvom vlastníkov bytov. Zároveň však nemá možnosť zasiahnuť do obsahu zmluvy medzi jeho vlastným odberným miestom a Spoločenstvom vlastníkov bytov. Obmedzené sú jeho legislatívne možnosti, aj výber.

Pri teple sa celkové dodané teplo rozpočítava medzi všetkých podľa vyhlášky, vlastníci môžu len rozhodnúť na schôdzi o pomere základnej a spotrebnej zložky ceny tepla, ktorú potom rozpočítajú medzi seba. Od 1.1.2023 (prvýkrát sa rozpočíta teplo podľa nej v r. 2024) platí nová vyhláška č. 503/2022 ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Naše odporúčanie: Monopolné postavenie dodávateľov tepla v regiónoch výrazne obmedzuje možnosti výberu bytových domov, konkurencia, ktorá by mohla spotrebiteľské ceny znížiť, na tomto trhu v podstate neexistuje.

Zdrojom na výrobu tepla je v tomto prípade takmer 100% plyn. Keďže ide o štandard pre celé Slovensko, môžeme konštatovať, že pre bytové domy je prechod na obnoviteľné zdroje z vyššie uvedených dôvodov veľmi komplikovaný a súčasné legislatívne, administratívne i technické nastavenie ich od tohto kroku skôr demotivuje.



#Bariéra 3: Jednostranne formulované zmluvy o dodávke a odbere tepla v neprospech odberateľov

Uzatvára sa podľa § 19 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, písomne medzi dodávateľom a odberateľom, ktorým je bytový dom. Jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov sú len koneční spotrebitelia tepla, ktorí samostatne nemôžu vstupovať do zmluvného vzťahu medzi dodávateľom a odberateľom.

Do 30.11.2022 musela zmluva obsahovať aj podmienky vypovedania zmluvy, podmienky pre odstúpenie od zmluvy zo strany dodávateľa i odberateľa, aj zákonné podmienky skončenia odberu tepla. Na základe zmeny zákona účinnnej od 01.12.2022 tieto podmienky už zmluva obsahovať nemusí, čo vnímame ako veľké znevýhodnenie odberateľa, ktorý zvažuje ukončenie zmluvy na dodávku tepla. To, že zákon už nepovažuje tieto podmienky zmluvy za obligatórne, znamená, že dodávateľia do zmlúv klauzuly o ukončení odberu tepla vôbec nebudú zahŕňať, čím bežní odberatelia nadobudnú dojem, že takáto zmluva je pre nich jediných riešením a nie je možné ju ukončiť. Vzhľadom na komplexnosť toto zmluvného vzťahu bude pre bežného spotrebiteľa veľmi náročné hľadať iné riešenie priamo v platnom znení zákona, ktorý sa navyše môže veľmi rýchlo meniť. Tento špecifický systém vzťahov pri centrálnej vykurovaní robí z vlastníkov bytov vazalov, a v zásade vôbec nekorešponduje s politikami ochrany spotrebiteľa v sektore energetiky, ako sú právo na odstúpenie od zmluvy, právo na zmenu dodávateľa, povinné predzmluvné informácie, ktoré sú pre využívanie OZE pri vykurovaní kľúčové.

Naše odporúčanie: Z pohľadu možností osamostatnenia sa bytových domov pri vykurovaní je nevyhnutná zmena zhora, t.j. úprava legislatívy, ktorá vytvorí zákonné podmienky pre jednoduchý, predvídateľný postup odpojenia od centrálneho zdroja tepla, bez ekonomických sankcií, a pristúpenie k politike presadzovania centrálneho vykurovania len s podmienkou povinného strategického investovania obnoviteľných zdrojov. Zároveň je potrebná aj zmena zdola formou zvyšovania povedomia bežných vlastníkov bytov o ekonomických a environmentálnych dôsledkoch vykurovania v ich bytových domov a iných, efektívnejších možnostiach formou komplexného poradenstva, šitého presne na ich individuálne podmienky.

#Bariéra 4: Komplikované ukončenie zmluvy o dodávke tepla zo strany odberateľa nastavené jednoznačne v prospech dodávateľa

V súlade s novelizovaným zákonom o tepelnej energetike môže odberateľ aj po 01.12.2022 vypovedať zmluvu o dodávke a odbere tepla, ak výpoveď písomne oznámi dodávateľovi najmenej šesť mesiacov pred požadovaným skončením dodávky tepla a spĺňa niektorú z podmienok skončenia odberu tepla:

- dodávateľ tepla bez predchádzajúcej dohody s odberateľom a konečným spotrebiteľom zmení teplotnosnú látku,



- dodávateľ tepla ani po predchádzajúcej písomnej výzve odberateľa alebo konečného spotrebiteľa neodstráni nedostatky v kvalite, množstve a v spoľahlivosti dodávok tepla alebo neplní podstatné náležitosti zmluvy o dodávke a odbere tepla, najmä parametre teplotnosnej látky a hospodárnosť dodávky tepla,
- objekt spotreby tepla nie je pripojený do sústavy tepelných zariadení dodávateľa z účinného centralizovaného zásobovania teplom, dodávateľ dodáva menej ako 50 % tepla vyrobeného z OZE a konečný odberateľ zabezpečí dodávku tepla vyrobeného z OZE v podiele o 20 % vyššom ako má súčasný dodávateľ tepla,
- objekt spotreby tepla je pripojený do sústavy tepelných zariadení dodávateľa z účinného centralizovaného zásobovania teplom okrem účinného centralizovaného zásobovania teplom z OZE a konečný odberateľ si zabezpečí teplo vyrobené výlučne z OZE alebo odpadového tepla v decentralizovanom zdroji tepla, ak so skončením odberu tepla nie je spojené odpojenie objektu spotreby tepla od sústavy tepelných zariadení dodávateľa z účinného centralizovaného zásobovania teplom.

Ďalšie podmienky pri skončení dodávky tepla:

Ak je so skončením odberu tepla spojené odpojenie objektu spotreby tepla od sústavy tepelných zariadení dodávateľa, odberateľ môže skončiť odber tepla len vtedy, ak uhradí dodávateľovi ekonomicky oprávnené náklady vyvolané odpojením odberateľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa.

Rozsah ekonomicky oprávnených nákladov vyvolaných odpojením sa odberateľa alebo konečného spotrebiteľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa a spôsob ich výpočtu stanovuje vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 283/2010 Z.z., ktorou sa ustanovuje rozsah ekonomicky oprávnených nákladov vyvolaných odpojením sa odberateľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa a spôsob ich výpočtu.

Ako vidieť z obsahu jednotlivých ustanovení, sú jednoznačne formulované v prospech dodávateľa tepla a viaceré vyslovene znemožňujú odberateľom o vypovedaní zmluvy vôbec uvažovať. Odberateľ alebo konečný spotrebiteľ nevedia posúdiť a preveriť výskyt a odstránenie nedostatkov v kvalite, množstve a spoľahlivosti dodávok, ani parametre teplotnosnej látky a hospodárnosť dodávky tepla. Odberateľ ani konečný spotrebiteľ nemajú ako ovplyvniť dodávateľa, aby zvyšoval podiel tepla vyrobeného z OZE, pri deklarovaných podieloch nemá možnosť preveriť tvrdenia dodávateľa a v prípade nesúhlasu nemý možnosť prejsť k inému dodávateľovi.

Naše odporúčanie: Okrem úpravy legislatívy, ktorá by zmiernila nevýhodné postavenie odberateľov tepla, je potrebné vytvoriť špeciálny úrad/kontaktné pracovisko, ktorý by chránil a pomáhal bytovým domom v otázke vykurovania a zmeny zmluvného vzťahu s dodávateľom tepla. Kým dodávateľa tepla sú združení v špeciálnom Slovenskom zväze výrobcov tepla, ktorý ich zastupuje,



chráni, propaguje zlepšovanie ich postavenia vo vzťahu k odberateľom v legislatíve. Centrálne ovplyvňuje ich politiky a v konečnom dôsledku môže ovplyvňovať aj cenotvorbu v jednotlivých regiónoch. Na druhej strane sú bytové domy ako odberatelia absolútne neznalé danej problematiky. Bytové domy zastupujú vlastníci bytov, čo sú bežní obyvatelia, pre ktorých je centrálné vykurovanie neznáma a vysoko odborná téma. Kreovanie takéhoto úradu, ktorého jediným cieľom by bola podpora a ochrana odberateľov tepla, by zlepšilo celé prostredie centrálneho vykurovania na Slovensku a vytvorilo možnosti pre rozvoj a podporu OZE zdrojov na Slovensku.

#Bariéra 5: Nemožnosť vypovedať zmluvu odberateľom

Aj pri podmienkach, ktoré oprávňujú odberateľa vypovedať zmluvu o dodávke tepla, sa od 01.12.2022 možnosti odberateľov zúžili a čelia novým prekážkam. Kým do 30.11.2022 zákon nerozlišoval, či objekt spotreby je alebo nie je pripojený do sústavy tepelných zariadení dodávateľa, od 01.12.2022 sa rozlišujú dve možné situácie pripojenia alebo nepripojenia do sústavy.

Novela zákona o tepelnej energetike pri podmienke práva na skončenie odberu tepla znížila u dodávateľa pôvodnú hranicu do 60 % tepla vyrobeného z OZE na 50 % tepla vyrobeného z OZE, čo znamená, že ak do účinnosti novely mohol odberateľ skončiť odber u dodávateľov, ktorí vyrábali maximálne do 60 % tepla z OZE, ak zabezpečil dodávku tepla vyrobeného z OZE v podiele o 20 % vyššom ako dodávateľ, tak od 01.12.2022 je to možné len u dodávateľov, ktorí vo svojej dodávke tepla dodávajú menej ako 50 % tepla z OZE.

Zároveň touto zmenou zákona o tepelnej energetike došlo k rozšíreniu ekonomicky oprávnených nákladov vyvolaných odpojením, keď sa zákonom zadefinovalo, že tieto náklady dodávateľa zahŕňajú náklady, ktoré vznikli priamo v dôsledku fyzického odpojenia objektu spotreby tepla od sústavy tepelných zariadení dodávateľa, a náhradu neamortizovanej časti prostriedkov potrebných na výrobu a rozvod tepla odberateľovi, ktorý sa odpája od sústavy tepelných zariadení dodávateľa.

Naše odporúčanie: Historické technické obmedzenia a aktuálne prijaté ekonomické náklady pri odpojení z CZT nie je odstrániť bez pomoci štátu. Ak štát má záujem zvyšovať podiel OZE v sektore domácností, musí nevyhnutne pristúpiť k zmene legislatívy, a teda o 180% otočiť svoj doterajší prístup bezpodmienečnej ochrany CZT.

#Bariéra 6: Komplikované rozhodovacie procesy v rámci spoločenstiev vlastníkov bytov



Na to, aby bytový dom vôbec mohol pristúpiť k odpojeniu od centrálného zdroja tepla a vybudovaniu vlastného zdroja tepla z OZE, musí byť prijaté rozhodnutie na úrovni schôdze podľa § 14a zákona o bytoch. No kým na výpoveď odberu tepla od CZT stačí rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vybudovanie vlastného zdroja tepla ako typu spoločného zariadenia sa spravuje osobitnými ustanoveniami zákona o bytoch.

Podľa špecifikácie spoločného zariadenia a jeho vplyvu na zmenu pôdorysu bytového domu rozlišujeme dve situácie, a pri oboch je potrebné iné kvórum na prijatie rozhodnutia:

- výstavba nového spoločného zariadenia domu vyžaduje súhlas minimálne dvoch tretín hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;
- výstavba výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri, a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom si vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Naše odporúčanie: Jednoduchým riešením tejto bariéry by bola zmena legislatívy a zníženie kvóra potrebného na prijatie jednotlivých súhlasov, no udržateľnejším riešením je zvyšovanie informovanosti ľudí a budovanie všeobecného záujmu o riešenie týchto spoločných otázok nielen z ekonomického, ale aj environmentálneho hľadiska. Bez podpory štátu vo forme vybudovania siete kvalifikovaných odborných poradcov budú bytové domy naďalej odkázané na jednotlivých aktivistov, ktorí sú momentálne prevádzkovaní systémom.

#Bariéra 7: Získať pozemok na umiestnenie tepelného čerpadla je administratívne komplikované

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Slnčnici vlastní len pozemok, ktorý je celý zastavaný bytovým domom, preto je potrebné zabezpečiť právo k príslušnému pozemku, na ktorom by mohlo byť tepelné čerpadlo umiestnené. Susedný pozemok vlastní Mesto Poprad, ktoré musí súhlasiť s predajom pozemku na umiestnenie tepelného čerpadla alebo dlhodobým nájmom tohto pozemku. Čiže celý proces závisí od majiteľa potrebného pozemku a bytové domy sú limitované svojou polohou a hustotou zastavania sídlisk, na ktorých sa nachádzajú.

Na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je možné požiadať mesto o predaj/prenájom tohto pozemku mimo stanovených pravidiel obchodnej verejnej súťaže resp. dobrovoľnej dražby len z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer previesť majetok týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke počas celej tejto doby.



Získanie práva k mestskému pozemku za účelom umiestnenia tepelného čerpadla je teda veľmi komplikované aj politicky (závisí od nastavenia a rozhodnutia mestských poslancov), hoci zdroj tepla pre bytový dom rozhodne dôvodom hodným osobitného zreteľa je.

Naše odporúčanie: Celoštátna legislatívna zmena, ktorá by určila povinnosť takéto verejné priestranstvá vo vlastníctve miest a obcí predať alebo prenajať za tabuľkovo určenú cenu alebo povinnosť zriadiť vecné bremeno v prospech bytového domu, v prípade investície bytového domu do OZE a zvýšenia energetickej efektívnosti domu, by zamedzila rôznorodému prístupu a ochote/neochote zo strany samosprávy.

B/ FINANČNÉ PREKÁŽKY

#Bariéra 8: Fond prevádzky, údržby a opráv

Každý bytový dom musí tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 zákona o bytoch. Vlastníci bytov a nebytových priestorov povinne platia mesačné príspevky vo výške, ktorú si spoločne určia na rok vopred, a ktorú odhlasuje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z tohto fondu sa hradia náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, zariadení, nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Financie, ktoré nie sú v danom roku minuté, ostávajú na účte fondu a bytové domy si takto môžu šetriť na prípadné väčšie rekonštrukcie alebo modernizáciu.

Na použitie prostriedkov fondu na kúpu a inštaláciu tepelného čerpadla či fotovoltických panelov je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To však v praxi býva veľmi problematické, pretože sa v praxi stáva len výnimočne, aby sa schôdze zúčastnil dostatočný počet vlastníkov. Vzťahy navyše v bytových domoch bývajú komplikované a rekonštrukciu nepodporia najmä chudobné domácnosti.

Naše odporúčanie: Legislatívna zmena by oslabil demokratický princíp nakladania s finančnými prostriedkami bytového domu, no opätovne zvyšovanie povedomia obyvateľov domu o možnostiach investícií do zefektívnenia ich energetických systémov by mohli prispieť k odstráneniu tejto prekážky. Hlasovacie procesy je potrebné zjednotiť, aby boli zachované demokratické princípy voľby.

#Bariéra 9: Štátne dotácie

Na Slovensku v súčasnosti neexistuje žiadna schéma štátnej podpory či program, ktorý by nenávratnými príspevkami podporil výrobu elektriny fotovoltickými panelmi alebo výrobu tepla prostredníctvom tepelného čerpadla v bytových domoch.

V programe Zelená domácnostiam môžu bytové domy žiadať len dotáciu na kotol na biomasu a solárne kolektory na ohrev vody.



Bytový dom Slnčnica môže požiadať o dotáciu na slnečné kolektory, ak:

- inštaláciou slnečných kolektorov nedôjde k odpojeniu domácnosti od systému centralizovaného zásobovania teplom alebo výraznému zhoršeniu parametrov systému CZT,
- sa v nich teplo na vykurovanie alebo prípravu teplej vody nedodáva z účinných systémov CZT,
- bude predložený energetický audit, v ktorom sú navrhnuté opatrenia so zohľadnením využitia potenciálu úspor energie (napríklad zateplovanie alebo výmena okien) a následnej inštalácie zariadení na využívanie OZE.

Výška dotácie je 400 €/1 kW inštalovaného výkonu slnečných kolektorov v bytovom dome; maximálna výška podpory je v rozsahu najviac 1 kW inštalovaného výkonu kolektorov na každý byt v bytovom dome.

Naše odporúčanie: Jednoznačným opatrením na prekonanie tejto bariéry je absolútne nový prístup k dotáciám pre bytové domy, s cieľom umožniť bytovým domom reálny prechod na obnoviteľné zdroje energie a energeticky efektívne opatrenia. Vlastníci bytov sú oproti vlastníkom domov absolútne diskriminovaní pri možnostiach čerpať aktuálne príspevky z dotačných schém na obnovu, inštalácie OZE zariadení, či prijímanie energeticky efektívnych opatrení.

#Bariéra 10: Pôžičky/Úvery

Bytový dom si môže na modernizáciu, rekonštrukciu, či inštaláciu zariadení OZE zobrať pôžičku alebo úver od tretích osôb. Najčastejšie takéto úvery bytovým domom poskytujú **banky**. Veľkou nevýhodou úverov je skutočnosť, že úroky môžu v priebehu rokov splácania oproti pôvodne dohodnutým úrokom rásť, pretože banky neposkytujú fixáciu úrokov na celú dobu splácania úveru

Každú investíciu je potrebné po ekonomickej stránke dôkladne zvážiť. T.j. výška investície vs. úspora nákladov vs. návratnosť a životnosť investície.

Mnohé riešenia sú ekonomicky nerentabilné, pretože návratnosť investície v čase je dlhšia ako jej samotná životnosť - napr. v prípade zlepšenia tepelno-izolačných vlastností objektu (tzv. zateplenie) je bez priamej finančnej podpory zo strany štátu návratnosť 2-krát dlhšia ako životnosť zateplenia (vysoká investícia vs. nízka úspora).

A opäť samostatný proces rozhodovania vlastníkov s odlišnými postupmi. So zmluvou o úvere musia súhlasiť najmenej dve tretiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Naše odporúčanie: Zvyšovanie finančnej a energetickej gramotnosti a podpora zo strany kvalifikovaných poradcov. Podpora zo strany bánk pri vytváraní finančných



produktov, ktoré budú pre bytové domy, ktoré chcú investovať do obnoviteľných zdrojov, finančne výhodné a motivačné. Garantované zníženie úrokov v prípade inštalácie OZE zariadení, pretože návratnosť zateplenia z pohľadu bytového domu môže presiahnuť aj jednu generáciu obyvateľov. Hlasovacie procesy je potrebné zjednotiť, aby boli zachované demokratické princípy voľby.

#Bariéra 11: Podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania

Bytové domy môžu získať finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania na základe zákona č. 150/2013 Z. z. Ten poskytuje úvery na základe žiadosti Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov resp. žiadosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených správcom. Úverom s 2 % úrokom počas celej doby splácania možno financovať inštaláciu tepelného čerpadla a fotovoltických panelov. Lehota splatnosti je 20 rokov, výška úveru 75% obstarávacích nákladov, no max. 110 € / 1 m² podlahovej plochy (do 31.03.2023 platí limit 95 € / 1 m²).

Bytový dom si môže úrokovú sadzbu znížiť, ak bude súčasne realizovať 3 a viac typov obnovy (modernizácia spoločných častí domu, zateplenie, modernizácia výťahov, výmena rozvodov...), pričom ak jedným z účelov bude výmena spoločných rozvodov, výmena alebo modernizácia výťahov alebo zateplenie v energetickej triede pre ultranízkoenergetické budovy, výsledná úroková sadzba bude 0%.

Aj pri tejto podpore štátu formou úveru platí, že zmluvu o úvere musia schváliť najmenej dve tretiny zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Naše odporúčanie: Zmena na nulový úrok aj v prípade inštalácie OZE zariadení, keďže návratnosť zateplenia z pohľadu bytového domu môže presiahnuť aj jednu generáciu obyvateľov, čo od investície do tohto opatrenia môže časť bytových domov odrádzať. Hlasovacie procesy je potrebné zjednotiť, aby boli zachované demokratické princípy voľby. Zmena a zjednodušenie kritérií pre bytové domy, ktoré chcú investovať do OZE.

C/ MATERIÁLNO - TECHNICKÉ PREKÁŽKY

#Bariéra 12: Oneskorená príprava na vytváranie energetických komunít, energetických spoločenstiev a samovýrobu energie

Článok 16 Smernice o elektrine č. 2019/944 zaviedol nový subjekt na trhu s elektrinou, a to občianske energetické spoločenstvo. V slovenskom právnom poriadku sa obsahové vymedzenie tohto subjektu objavilo až po lehote stanovenej na transpozíciu, 01.10.2022 v podobe energetického spoločenstva a komunity, ako právnických osôb zakotvených v § 11a zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike.

Z pozície možného nainštalovania fotovoltických panelov na bytovom dome, by si



tak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mohli založiť energetickú komunitu alebo energetické spoločenstvo na účel výroby elektriny.

V prípade energetického spoločenstva ide o výrobu, dodávku, zdieľanie, uskladňovanie, distribúciu či činnosti agregácie elektriny bez ohľadu na zdroj, z ktorého je elektrina vyrobená.

V prípade energetickej komunity ide o výrobu, dodávku, zdieľanie, uskladňovanie či činnosti agregácie elektriny vyrobenej z obnoviteľných zdrojov. Výhodou komunity by bolo, že okrem samospotreby vyrobenej elektriny, by bytový dom mohol mať z tejto elektriny aj zisk, a nebolo by to považované za podnikanie v energetike.

Napriek formálnej existencii energetických spoločenstiev a komunít v slovenskom právnom poriadku, reálnu činnosť budú môcť vykonávať až keď bude vybudované Energetické dátové centrum, ktoré sa momentálne predpokladá spustiť činnosť d 01.07.2024. EDC má umožniť fungovanie nových účastníkov trhu ako sú energetické spoločenstvá a samovýrobcovia energie, a s ktorým počíta [novelizovaný zákon o energetike](#). Pripravujú ho Slovenská elektrizačná prenosová sústava (SEPS) a jej dcérska spoločnosť OKTE, a.s. (organizátor krátkodobého trhu s elektrinou).

Cieľom je vytvorenie a implementácia centrálnej platformy pre výmenu dát, ktorá umožní zjednodušenie a unifikáciu dátových výmen na trhu s elektrinou, zníženie administratívnej záťaže pre existujúcich účastníkov trhu vrátane odberateľov, ako aj verejné inštitúcie odstránením duplicitného a viacnásobného poskytovania dát a zavedenie nových dátových tokov, ktoré umožnia pôsobenie novým účastníkom trhu a prístupnenie dát koncovým odberateľom.

Projekt EDC je aktuálne vo fáze implementácie, ktorú rozdelili na dve fázy. Prvá je načasovaná do konca júna 2023. Začiatkom júla by noví účastníci trhu, teda aktívni odberatelia, energetické spoločenstvá a agregátori mali mať možnosť participovať na výmene elektriny a poskytovaní flexibility. V druhej fáze má byť dopracovaný väčší komfort a posilnená funkčnosť EDC, aby v lete 2024 bola celá implementácia ukončená.

Z uvedeného popisu nie je zrejmé, čo presne to bude znamenať. No predpokladáme, že by už malo fungovať zdieľanie elektriny medzi prepojenými subjektami (komunitami), asi v ešte obmedzenom režime, čiže budú postupné prepájané jednotlivé subjekty, pridelované kódy, no zatiaľ bez záruky stopercentnej funkčnosti.

Naše odporúčanie: Okrem tlaku na technické spustenie celého procesu je potrebné, aby štát pomohol aj formou poskytovania poradenstva a vypracovania návodov, ako energetickú komunitu či spoločenstvo zriadiť, s prípadnými návrhmi riešení s problémami, ktoré môžu v procese vzniknúť, a príkladmi dobrej praxe, ktorými by sa bytové domy mohli inšpirovať.



#Bariéra 13: Hydrogeologický prieskum je drahý

Pred inštaláciou niektorých typov tepelných čerpadiel je nevyhnutné vykonať hydrogeologický prieskum realizovateľnosti a následnej funkčnosti čerpadla. Teda zistiť, či je v danej oblasti dostatok spodnej vody.

Vykonávanie hydrogeologického prieskumu upravuje zákon č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach, prieskum môže vykonať len oprávnená osoba a musí ho ohlásiť Štátnemu geologickému ústavu Dionýza Štúra najneskôr v deň začatia prieskumu.

Vzhľadom na to, že pozemok, kde má byť prieskum vykonaný, nevlastnia vlastníci v bytovom dome, je potrebný súhlas vlastníka, teda Mesto Poprad. A tu sa objavuje ďalšia administratívna povinnosť/prekážka pre bytový dom. Tento proces v prípade, že vlastníkom pozemku je samospráva, všeobecne vychádza zo zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, pričom konkrétne požiadavky si každá obec upravuje osobitne všeobecno-záväzným nariadením, ktoré môže byť všade iné. V prípade Popradu treba podať žiadosť o osobitné užívanie verejného priestranstva minimálne 10 dní pred vykonaním prieskumu (všeobecne zákon vyžaduje len oznámenie zo strany užívateľa, Mesto Poprad si osobitne upravilo schvaľovací proces) a zaplatiť daň za užívanie verejného priestranstva. Ak Mesto Poprad užívanie povolí, daň je 0,35 €/1 m²/každý deň užívania. Ak dôjde k nepovolenému užívaniu, sadzba dane je 3,5 €/1 m²/každý deň užívania. V prípade, že vlastníkom predmetného pozemku je súkromná osoba, postup je komplikovanejší, keďže bez súhlasu vlastníka pozemku nie je možné prieskum vykonať. Bez predchádzajúcej (najlepšie písomnej) dohody s vlastníkom, môže byť vykonanie prieskumu kvalifikované ako trestný čin.

Ďalšou prekážkou môže byť cena hydrologického prieskumu a jeho technická dostupnosť. Aj v rámci realizácie tejto štúdie bolo veľmi komplikované a časovo náročné nájsť realizátora takéhoto prieskumu a v rámci časového harmonogramu projektu dohodnúť jeho realizáciu. Na trhu je nedostatok odborných kapacít a pri plánovaní treba zohľadniť aj poveternostné podmienky danej lokality, pretože prieskum nemožno realizovať napríklad v zimných mesiacoch, keď je pôda zamrznutá alebo pokrytá snehom.

Naše odporúčanie: Na ceste k obnoviteľným zdrojom potrebujú bytové domy množstvo povolení, posudkov a stanovísk, za ktoré sa platí. Jednou z možností ako motivovať a ulaviť bytovým domom prejsť na obnoviteľné zdroje je oslobodenie resp. kofinancovanie týchto nákladov štátom, prostredníctvom finančných zdrojov EÚ určených na zelenú, energetickú transformáciu.

#Bariéra 14: Zdroj elektriny na pohon tepelného čerpadla

Nainštalované tepelné čerpadlo môže byť poháňané elektrinou z distribučnej siete alebo bytový dom môže vybudovať vlastné zariadenie na výrobu elektriny.



V prípade odberu elektriny štandardným spôsobom z distribučnej siete je potrebné zvážiť aktuálnu cenu elektrickej energie, stabilitu tohto trhu i predikcie trhových cien, aby bytový dom financie uspokojené vlastnou výrobou tepla neminul následne na úhradu zvýšených účtov za elektrinu.

Pri tepelnom čerpadle je potrebná zmena produktu na dvojtarifa následne uplatnenie sadzby pre spoločné priestory (produkt pre domácnosti EKO_DOM, čo je dvoj pásmová sadzba pre odberné miesta s tepelným čerpadlom. Doba platnosti NT je 22 hodín denne s blokovaním elektrických spotrebičov na vykurovanie v čase VT. (Aktuálna cena je 142,-€ MWh)

Inštalácia fotovoltických panelov ako zariadenia na výrobu elektriny môže prebehnúť bez pripojenia do distribučnej siete (ostrovný off-grid systém) alebo s pripojením do distribučnej sústavy (on grid).

Inštaláciu oboch typov zariadení je potrebné vopred ohlásiť na stavebnom úrade ako drobnú stavbu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Postup pripojenia a podporu zariadení na výrobu elektriny z OZE upravuje zákon č. 309/2009 Z.z. o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysoko účinnej kombinovanej výroby a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Na pripojenie do distribučnej sústavy musí bytový dom podať žiadosť regionálnej distribučnej spoločnosti na pripojenie zdroja do siete. V prípade bytového domu je potrebné požiadať o pripojenie lokálneho zdroja, ktorým je zariadenie na výrobu elektriny z OZE, ktoré vyrába elektrinu na pokrytie spotreby odberného miesta identického s odovzdávacím miestom tohto zariadenia na výrobu elektriny, a ktorého celkový inštalovaný výkon nepresiahne maximálnu rezervovanú kapacitu takéhoto odberného miesta. Čiže bytový dom nemôže vyrábať pre iné odberné miesto – ak by bol napríklad bytový dom súčasťou energetickej komunity a chcel časť vyrobenej elektriny dodávať materskej škole, knižnici či inému domu.

Aj v zmluvách o pripojení do siete pri lokálnych zdrojoch prevádzkovatelia distribučnej sústavy kladú výrobcovi aj podmienku obmedzenia pri dodávke vyrobenej elektriny do siete v podobe zmluvných pokút, ak dodajú do siete viac ako 10% rezervovanej kapacity. To môže demotivovať bytové domy a spôsobovať im problémy v čase, kedy je výroba elektriny veľká (slnečné dni), no spotreba je malá (napr. väčšina obyvateľov domu je v práci, škole).

V prípade, že bude technicky zabezpečené, že elektrina vyrobená v lokálnom zdroji s celkovým inštalovaným výkonom najviac 100 kW nebude dodávaná do sústavy, žiadateľ nepotrebuje stanovisko prevádzkovateľa distribučnej sústavy k rezervovanej kapacite.



V prípade, ak nespotrebovaná elektrina vyrobená v lokálnom zdroji bude dodávaná do sústavy, žiadateľ musí získať súhlasné stanovisko prevádzkovateľa distribučnej sústavy k rezervovanej kapacite podľa toho, či sú ešte pre daný rok voľné kapacity inštalovaného výkonu určené Ministerstvom hospodárstva SR. Ak sa kapacity v danom roku minuli, žiadateľ súhlas na pripojenie zdroja do sústavy nedostane. Slovenská republika je z pohľadu inštalovaného výkonu rozdelená do 3 regiónov, ktoré spravujú 3 prevádzkovatelia. V Ozname Ministerstva hospodárstva SR o určení inštalovaných výkonov zariadení na výrobu elektriny s právom na podporu na rok 2023 je pre nové lokálne zdroje na území Východoslovenskej distribučnej spoločnosti na rok 2023 stanovený inštalovaný výkon 30 MW (vyčerpaných už je 11 MW). Po jeho vyčerpaní prevádzkovateľ distribučnej sústavy vydá záporné stanovisko k pripojeniu takéhoto zdroja v roku 2023.

Hoci teda v prípade bytového domu, ktorý uvažuje o fotovoltike, ide o investíciu vo výške 33 000 eur (48 panelov s výkonom 22,1 kWp, ročnou produkciou 23,31 MWh) je úplne odkázaný na limity na pripojenie nových zdrojov stanovené štátom, na základe ktorých distribučná spoločnosť, ktorá má v danom regióne monopolné postavenie, vydáva stanovisko, proti ktorému sa žiadateľ nemôže nijakým spôsobom odvolať.

Žiadosť musí obsahovať list vlastníctva dotknutej nehnuteľnosti; situáciu širších vzťahov v mierke 1:10 000, resp. 1:5 000 s vyznačenou polohou zdroja na výrobu elektriny; situačný plán v mierke 1:1 000 (1:2 880) s vyznačením odberného miesta a susedných objektov – kópia z katastrálnej mapy s parcelnými číslami jednotlivých nehnuteľností; katalógový list fotovoltických panelov, striedača/invertora, generátora, motora (označiť konkrétny typ v katalógovom liste); fotografiu elektromerového rozvádzača s jeho umiestnením (od pevnej podlahy výškovo a v priestore) a fotografiu jeho vnútornej výzbroje, t. j. fotografiu otvoreného rozvádzača. Zhromaždenie uvedenej dokumentácie je pre bytový dom časovo i administratívne náročné a musí nájsť aj finančné zdroje na jej zabezpečenie.

Naše odporúčanie: Zjednodušenie a zrýchlenie procesu pripojenia do distribučnej sústavy a zjednotenie podmienok pre zdroje s rôznou rezervovanou kapacitou. Veľkou prekážkou rozvoja komunitnej energetiky je obmedzenie, že bytový dom nemôže vyrábať energiu pre iné odberné miesto – ak by bol napríklad bytový dom súčasťou energetickej komunity a chcel by sa o časť vyrobenej elektriny podeliť s materskou škôlkou, knižnicou či iným domom – zákon mu to neumožňuje. V zmluvách o pripojení do siete pri lokálnych zdrojoch je potrebné odstrániť podmienku prevádzkovateľov distribučnej sústavy, ktorí výrobcov obmedzujú pri dodávke vyrobenej elektriny do siete zmluvnými pokutami, ak dodajú do siete viac ako 10% rezervovanej kapacity. To môže demotivovať bytové domy a spôsobovať im problémy v čase, kedy sa elektriny vyrobí veľa (slnečné dni), no spotreba je malá (napr. väčšina obyvateľov domu je v práci, škole).



#Bariéra 15: Energetická chudoba

Z pohľadu domácností trpiacich energetickou chudobou, momentálne na Slovensku nie sú žiadne osobitné podmienky pre bytové domy, ktorých časť vlastníkov by mohla byť zaradená do skupiny osôb ohrozených energetickou chudobou. Nakoľko sa aktuálne pripravuje definícia energetickej chudoby a v rámci koncepcie na ochranu odberateľov spĺňajúcich podmienky energetickej chudoby sú navrhované opatrenia na zmierňovanie a odstraňovanie tohto stavu, v budúcnosti by mohlo dôjsť k špeciálnej podpore pri prechode na obnoviteľné zdroje energie pre bytové domy, v ktorých bývajú domácnosti zasiahnuté energetickou chudobou.

Naše odporúčanie: Značný potenciál pre sociálne slabšie rodiny či bytové domy ukazuje sektor zdieľania podielov vo vzdialených solárnych parkoch. V rámci bytových domov existuje viacero spôsobov ako ich zapojiť do zelenej transformácie finančnou motiváciou či zdravotnými benefitmi. Bytové domy, v ktorých žijú sociálne slabšie rodiny si vyžadujú väčšiu pozornosť legislatívcov i významnú finančnú podporu zo strany štátu.

Štúdia realizovateľnosti vypracovaná s finančnou podporou