

Povinnosti prevádzkovateľa kotolne v budove

Prevádzkovateľ kotolne zabezpečuje prevádzkyschopnosť, plynulosť a efektívnosť výroby tepla a TÚV v bytovom dome.

Pravidelne zabezpečuje v zmysle ustanovenia § 1 ods. 3) písm. c) zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v platnom znení (ďalej len zákon) najmenej 1 x mesačne výkon činnosti v zmysle zákona, vyhlášok, prevádzkových predpisov a smernice (Smernica k zabezpečeniu prevádzky, údržby a servisu domových kotolní zo dňa 15. 5. 2014) v súčinnosti s energetikom družstva, alebo servisným technikom nasledovné úkony:

a) rozsah činnosti pri prevádzke tepelno - technického zariadenia (TTZ):

- dohľad a sledovanie parametrov plynovej kotolne a vykurovacieho systému, stav meračov plynu, elektriny a tepla,
- obsluhu a prevádzku tepelnotechnického zariadenia, dohľad, resp. diaľkový monitoring (ak je ním zariadenie vybavené),
- včas upozorniť na nevyhnutné opatrenia, ktoré sú povinné vykonávať zo zákona alebo podľa platných predpisov alebo podľa podmienok záruky, príp. iných technických alebo právnych podkladov na zachovanie práv a zabezpečenie prevádzkyschopnosti TTZ, alebo za účelom predchádzania haváriám, zmenšenia alebo odstránenia škôd,
- mesačne zabezpečiť odpočty spotreby energií v kotolni a spol. priestoroch (teplo, plyn, voda elektrina a pod.).

b) rozsah prehliadky TTZ:

- kontrola funkčnosti kotlov – kontrola funkčných a technických parametroch kotlov,
- kontrola hydraulikkej časti zariadenia - kontrola tlaku v tepelnom okruhu a prípadne dotlakovanie, kontrola expanznej nádoby a jej prípadne dotlakovanie - kontrola odvzdušňovacích ventilov, poistných ventilov, čerpadiel, - činnosť trojcestných ventilov a ich nastavovanie, výmenníka tepla a všetkých hydraulických častí. V prípade zistenia poruchy tieto odstrániť,
- kontrola spalín – kontrola spalinovej cesty, kontrola čistoty spaľovacieho priestoru, ventilátora, manostatu, dymovodu, atď.(komín), kontrola spalín analyzátorom a ich nastavenie, pravidelná kontrola tesnosti spojov plynových zariadení – vyhodnocovanie únikov plynu,
- kontrola bezpečnostných prvkov – kontrola snímačov, termostatov a poistných prvkov,
- kontrola plynových prvkov – plynotesnosť rozvodov v kotolni, kontrola čistoty sitka plynových armatúr,
- kontrola zásobníka TUV – kontrola expanznej nádoby, kontrola stavu anódy, kontrola poistného ventilu, termostatu, ako i snímača ohriatej vody. V prípade poruchy prestaviť a opraviť,
- kontrola elektroinštalácie – kontrola elektrických častí – kabeláž, konektory, dotiahnuté spoje, kontrola spojenia s SBD-P Pezinok – nahlásenie poruchy,
- kontrola kvality vody v tepelnom okruhu – kontrola chemických prísad v tepelnom okruhu.

c) v zmysle požiadavky informátora kotolne, respektíve na požiadanie vlastníkov bytov a NP zabezpečuje zmenu parametrov a nastavení teploty TÚV a teplonosnej látky pre vykurovanie bytov.

d) odmena - za uvedené činnosti prislúcha prevádzkovateľovi odmena vo výške 90,- € mesačne.

Pre optimálnu prevádzku centrálného zdroja tepla je nutné zabezpečiť dodržiavanie všetkých technických parametrov kotolne a požiadavky vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z. aj mimo pracovnej doby, v sobotu, nedeľu i vo sviatok (prostredníctvom informátora kotolne, alebo formou diaľkového dozoru 24 h denne).