

ZPRÁVY DOMÁCÍ

[Kauza Motol](#) [80 let od konce války](#) [Volby do Sněmovny](#) [MediaHub](#) [Zprávy z EU](#) [NATO](#) [Inspirativní ženy](#) [Speciály](#)



Pokuta za dům bez kontroly vytápění. Češi ignorují povinné revize nařízené Bruslem

ilustrační snímek | foto: Shutterstock



Tomáš Lánský

15. března 2025

Bytové domy s patnácti a více byty musí mít kontrolu systémů vytápění. Kdo revizi nemá, vystavuje se postihu. Tato povinnost platí v Česku už dva roky od platnosti novely zákona o hospodaření s energií, přesto ji téměř nikdo nedodrhuje, jak MF DNES zjistila. Nutnost mít papír s kulatým razítkem o provedené kontrole platí také pro každý panelák, kancelářskou či obchodní budovu.

Celý článek je běžně jen pro členy *iDNES Premium*

Blahopřejeme, tento článek vám někdo otevřel.

Aktivovat členství

„Za nesplnění povinnosti stanovuje zákon pokutu až 200 tisíc korun,“ varoval David Hlušík, mluvčí ministerstva průmyslu a obchodu.

Majitelé to v drtivé většině už dávno vědí, ale funguje tady klasická česká nátura: když to nemají sousedi, proč bychom to měli mít my. Kašle se na to.

Zdeněk Lyčka

prezident Asociace podniků topnářské techniky

Diskuse
(155 příspěvků)

Přečíst
později

Sdílet
článek

Kontrola vytápění je vlastně zevrubná prohlídka celé otopné soustavy. „Je to kompletní tepelná revize od vstupu energie do budovy až po radiátory v bytech. Výstupem je protokol, kde jsou uvedeny závady podstatné i nepodstatné včetně závad proti dikci zákona. Platí to pro všechny majitele, tedy družstva, fyzické osoby nebo společenství vlastníků jednotek. Domů, kterých se to týká, je v Česku 100 tisíc, splněnou kontrolu má sotva 15 tisíc z nich,“ vypočetl Roman Šubrt, předseda Asociace energetických specialistů.

Právě autorizovaní energetičtí specialisté, jejichž seznam zveřejňuje ministerstvo průmyslu a obchodu, mohou jediní kontroly provádět. V celém Česku je jich ale jen 240, navíc jsou zavaleni jinou prací. Není tak reálné, že by chybějícím 85 tisícům bytových domů kontrolu provedli v horizontu let.

Likvidační pravidla pro kotle a kamna odmítneme, slibují za Česko ministři



„Majitelé to v drtivé většině už dávno vědí, ale funguje tady klasická česká nátura: když to nemají sousedi, proč bychom to měli mít my. Kašle se na to,“ posteskl si prezident Asociace podniků topenářské techniky Zdeněk Lyčka, spoluautor vyhlášky, která formu kontrol vytápění v únoru 2022 definovala. Majitelům se dalo roční přechodné období na splnění. Od února 2023 tak protokol mít musí. Nejde přitom o český výmysl – pouze se do české legislativy propsala ta bruselská.

Stát je zatím k majitelům shovívavý. Státní energetická inspekce prvořadě kontroluje energetické specialisty, jestli kontrolu vykonali správně, čili navštíví jen ty poctivé majitele nemovitostí. Nebo jde takzvaně na udání, což je ale minimum případů. Od letoška chce inspekce přitvrdit a kontrolovat i namátkově.

Do dneška provedla Státní energetická inspekce jen 19 kontrol, u většiny ještě probíhá přestupkové řízení o pokutě. Inspekce slibuje, že letos bude kontrol víc.

„Kontrolní činnost byla pro letošní rok prioritizována, neboť ve většině námi řešených případů bylo zjištěno nedodržení povinnosti,“ uvedla Dominika Petrová, odborný rada Státní energetické inspekce.

200 TISÍC

korun pokuty mohou dostat objekty bez kontroly systému vytápění.

Třebaže se kontrola vytápění může lidem zdát jako samoučelná byrokracie, její smysl je jiný. Má odhalit nedostatky a závady při vytápění bytových domů, jichž si majitelé nemusí být vědomi. Podle kontrolorů téměř každý navštívený dům takové chyby má.

Zbytečné platby navíc

„Typicky má družstvo s teplárnou nasmlouvaný příkon třeba 140 kW. Ale výměňiková stanice má kapacitu například jen 70 kW, čili rozdíl vůbec není schopna přenést. A nikomu to nevadí, protože předávací stanice jsou v majetku tepláren, tam se bez jejich součinnosti nikdo k měřákům nedostane. Nikdo tak netuší, jaký je skutečný odběr tepla. Teplárna samozřejmě nemá zájem na tom, aby lidi platili míň,“ zmínil svou zkušenost Josef Farták, autorizovaný energetický specialista ze Sušice.

Lidé platící za instalovaný příkon tak často hradí víc, než by museli.

Týká se kontrola i vás?

Na jaké typy vytápění se kontrola vztahuje?

Na domy s patnácti a více byty s dálkovým nebo vlastním zdrojem vytápění, jako je kotel nebo tepelné čerpadlo.

Na kom leží povinnost kontrolu mít?

Na vlastníkově budovy nebo společenství vlastníků jednotek.

Kolik kontrola vytápění stojí?

Ceny se odvíjí od velikosti bytového domu, průměrně jde o 20 tisíc korun.

Kdo kontrolu provádí?

Pravomoc má pouze energetický specialista s oprávněním ministerstva průmyslu a obchodu. Nikoliv tedy správce budovy nebo revizní technik vytápění.

„U většiny domů zjišťujeme, že platí ročně za teplo o 30 tisíc korun víc, než by správně měli, taková je naše zkušenost. Ale bývají to i vyšší částky. Naším rekordmanem byl dům, kde se platilo ročně o 200 tisíc korun víc,“ vzpomněl předseda Asociace energetických specialistů Roman Šubrt.

Dalšími častými nedostatky bývají nezaizolované rozvody. V nich proudí do topení teplá voda, část tepla se ale ztrácí už po cestě. „Trubky nebývají vůbec zaizolované, ztráty tam bývají v topné sezoně stejné, jako byste v domě vytápěli jeden byt navíc,“ zmiňuje prezident Asociace podniků topenářské techniky Zdeněk Lyčka. Podobně jsou na tom podle něj i výměňkové a předávací stanice, odkud se teplo rozvádí do domu.

„V jedné jsme naměřili rekordních 38 stupňů Celsia. Má tam být přitom 15 stupňů. Tato předávací stanice kvůli nezaizolovaným rozvodům topila tak, že dům měl spotřebu vyšší o dva byty,“ podotkl Lyčka.

5 LET

**platí protokol o kontrole
vytápění, pak se musí
zopakovat.**

Právě na tyto chyby dokáže kontrola vytápění majitele upozornit. Stejně tak technik hodnotí i ventily a hlavice na radiátorech. Jejich životnost bývá maximálně 15 let, ale kontroloři se běžně setkávají s 30 i více let starými.

„Zpravidla bývají zasolené, znečištěné a neutažené. Pak z těch netěsností vystupují soli a funkčnost ventilů klesá,“ vysvětlil Vladimír Galád, autorizovaný

inženýr v oboru technika prostředí staveb.

Impulz pro modernizaci

Povinnost mít kontrolu platí pro všechny budovy, které mají výkon vytápění vyšší než 70 kW. Tedy zhruba pro domy s 15 a více byty.

U nových domů musí být kontrola provedena do tří let od uvedení topné soustavy do provozu. „U již provozovaného systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání musí být kontrola prováděna pravidelně, a to nejméně jednou za pět let,“ upozorňuje ministerstvo průmyslu a obchodu.

Protokol o kontrole pak může být pro majitele vodítkem, aby sám nebo s projektantem vymyslel způsoby, jak topnou soustavu modernizovat.