

POVINNÁ KONTROLA SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ DOMU: KOHO SE TÝKÁ A CO PŘIPRAVIT

Praxe SVJ a BD krok za krokem



POVINNÁ KONTROLA SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ DOMU: KOHO SE TÝKÁ A CO PŘIPRAVIT

Povinnost pravidelných kontrol systémů vytápění (a kombinovaných systémů vytápění a větrání) je zakotvena v zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Týká se i vašeho domu, jaké podklady budou vyžadovány a co dalšího byste měli vědět?

- ✓ **Identifikace výkonu:** Má náš zdroj (kotelna/výměník) jmenovitý výkon nad 70 kW? Pokud ano, povinnost pravidelných kontrol systémů vytápění se vás týká.
- ✓ **Dokumentace soustavy:** Připravte schémata rozvodů a technické listy zařízení. Pokud dokumentace neexistuje (častý problém starších domů), specialista provede tzv. místní šetření a popis systému vytvoří sám na základě vizuální prohlídky. Není to důvod k neprovedení kontroly, jen to může mírně zvýšit časovou náročnost prohlídky.
- ✓ **Údaje o spotřebě:** Dohleďte faktury za teplo/palivo za poslední ucelený rok. Energetičtí specialisté často žádají data za poslední 3 roky. Tříletá historie umožňuje eliminaci vlivu neobvykle teplé nebo mrazivé zimy, lze také posoudit, zda spotřeba klesá (např. po zateplení) nebo naopak roste (což může značit závadu na kotli či regulaci) a umožňuje také přesnější návrh seřízení.
- ✓ **Servisní historie:** Připravte revizní zprávy a záznamy o opravách.
- ✓ **Součinnost a přístup:** Zajistěte přístup do všech technických prostor v domě.
- ✓ **Výstup kontroly:** Zpráva o kontrole systému vytápění obsahuje:
 - Posouzení dimenzování zdroje (zda není kotel zbytečně předdimenzovaný), v případě CZT je posuzována efektivita hospodaření s dodávaným teplem.
 - Hodnocení účinnosti a technického stavu.
 - Návrh opatření. To je pro SVJ nejcennější část – doporučení, jak reálně snížit náklady na topení (např. vyvážení soustavy, instalace moderních čerpadel).
- ✓ **Archivace a vkládání:** Zprávu o kontrole systému vytápění archivujte pro případnou kontrolu SEI. Od roku 2026 musí být zprávy o kontrole vytápění povinně vkládány do systému ENEX (systém energetických expertů), jinak hrozí SVJ vysoké pokuty ze strany Státní energetické inspekce (SEI).

PRÁVNÍ RÁMEC

- Povinnost pravidelných kontrol systémů vytápění (a kombinovaných systémů vytápění a větrání) je zakotvena v zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Podrobnosti provádění kontroly, její rozsah a vzor zprávy definuje vyhláška č. 38/2022 Sb.

- **Sankce:** Pokud vlastník budovy (SVJ) nepředloží platnou zprávu o kontrole Státní energetické inspekci, hrozí pokuta až 200 000 Kč.

Kontrola se provádí pravidelně (zpravidla jednou za 5 let, u dálkového tepla a automatické regulace jsou intervaly specifické – konzultujte se specialistou).

TIPY Z PRAXE

- Pozor na „papírové“ kontroly. Občas se objevují nabídky na vypracování zprávy od stolu bez návštěvy domu. Taková zpráva je při kontrole ze strany SEI (Státní energetické inspekce) snadno napadnutelná a neplatná. Vždy vyžadujte fyzickou přítomnost specialisty v kotelně.
- Pokud vás v nejbližší době čekají pravidelné revize kotlů nebo spalinových cest, zkuste je časově sladit s touto kontrolou. Informace z revizních zpráv jsou pro energetického specialistu cenným podkladem a ušetříte mu čas při dohledávání technických parametrů.
- Správná regulace je vaše nejlevnější úspora. Praxe ukazuje, že specialisté nejčastěji odhalují chyby v nastavení ekvitermní regulace (topení podle venkovní teploty). Správné přenastavení po kontrole může domu ušetřit 5–10 % nákladů na teplo bez jediné investované koruny do techniky.
- Pokud jsou štítky na starších čerpadlech nebo kotlích nečitelné, zkuste je předem očistit nebo dohledat v archivu původní dokumentaci. Pokud specialista parametry neidentifikuje, musí použít tabulkové (horší) hodnoty, což zbytečně zhoršuje výsledek hodnocení soustavy.

Neberte kontrolu jen jako nutné zlo. Kvalitní energetický specialista vám dokáže poradit úpravy, které mají návratnost v řádu měsíců a výrazně zvýší komfort bydlení v domě.

Okolo bytu, e-mail: info@mediaadvice.cz, www.okolobytu.cz, © Media Advice, s. r. o., 2026

Obsah má informativní charakter a nenahrazuje právní poradenství. Redakce neodpovídá za škody vzniklé jeho užitím. Informace jsou určeny pro osobní potřebu a správu domu; další šíření bez souhlasu redakce je zakázáno.