

Zdražující se centrální teplo nutí SVJ přemýšlet jinak. Jak nejefektivněji vytápět bytový dům?

Zdražující se centrální teplo nutí SVJ přemýšlet jinak. Jak nejefektivněji vytápět bytový dům?

05.06.2025 Firma: **DRUŽSTEVNÍ ZÁVODY DRAŽICE-strojírna s.r.o.**

V České republice je dle statistik připojena k systému centrálního zásobování teplem (CZT) přibližně 1/3 bytových domů. Tento model zásobování, i když dříve vnímaný jako stabilní a výhodný, dnes čelí výrazným ekonomickým tlakům a cena za GJ 1 každým rokem rapidně stoupá. Jak se mohou SVJ a bytová družstva stát nezávislémi na centrálním dodavateli tepla, radí společnosti DZ Dražice a Enado.

1Gigajoule – jednotka, kterou se nejčastěji měří dodávka tepla do domácností



Zdražování vstupních surovin, emisních povolenek a nákladů na distribuci žene cenu tepla z CZT neustále nahoru – a tento trend bude nadále pokračovat. Například v roce 2025 vzrostla cena tepla v Klatovech o 38 % a v Sokolově o 16 %. Nejdražší cenu centrálního tepla ovšem stále drží Praha s 1 264 Kč/GJ.

Řešením, které se v praxi ukazuje jako nejefektivnější, jsou tepelná čerpadla. „Tepelné čerpadlo je (a bude) nejefektivnější možností vytápění nejen v rodinných, ale i bytových domech. V porovnání s elektrokotlem jsou jeho provozní náklady až 4x nižší a návratnost se pohybuje v řádu jednotek let (v případě čerpání dotace je ještě kratší). Oproti plynovému kotli jsou sice provozní náklady tepelného čerpadla na podobné úrovni, ale je třeba brát v potaz budoucí vývoj, především předpokládané zdražení plynu v rámci EU ETS 2: plynový kotel navíc neumožňuje větrání ani chlazení domácnosti. U centrálního zásobení teplem se sice náklady regionálně liší, místy jsou ale tak vysoké, že je přechod na tepelné čerpadlo jediné rozumné řešení. Při kombinaci s fotovoltaikou a chytrým řízením lze navíc ušetřit ještě více,“ uvádí Radek Červín, obchodní ředitel DZ Dražice.

Pokud je tepelné čerpadlo kombinované s fotovoltaikou, která vyrábí zejména v přechodném období elektřinu pro jeho provoz, dochází k významnému snížení závislosti na externích dodavatelích energií – a tím i k výrazné úspoře provozních nákladů. Díky aktuálně dostupným dotačním programům je návratnost celého systému velmi zajímavá i přes poměrně náročnou vstupní investici.



Ekonomika provozu: návratnost už za 3 roky

Na instalaci tepelných čerpadel včetně ohřevu TUV v bytových domech lze nyní čerpat dotaci až 50 000 Kč na bytovou jednotku. Celková výše dotace činí 50 % nákladů a je vyplácena zálohově předem. Návratnost investice (bez kombinace s fotovoltaikou) se pohybuje průměrně okolo 4,5 roku. V případě kombinace s vlastní výrobou elektřiny pomocí fotovoltaické elektrárny lze dosáhnout návratnosti 3 roky, již za rok ale může být dům energeticky soběstačný až z 76 %. Tím získává silnou ochranu před budoucím zdražováním energií a zvyšuje svou hodnotu na realitním trhu.

Podmínky státních dotací včetně jejich výše se mohou v průběhu času měnit, jak ukázal zejména rok 2024 a situace v segmentu rodinných domů, ale dotace na rekonstrukce, resp. zvyšování energetických úspor v bytových domech jsou relativně stabilní a v tuto chvíli velmi výhodně nastavené. „Pokud se bytový dům či jiný objekt chce odpojit od CZT z vlastní iniciativy není sice možné čerpat standardní dotaci na tepelná čerpadla ve výši 50 000 Kč na 1 bytovou jednotku, avšak lze využít dotace ve zhruba poloviční výši, určené na ohřev TUV pomocí těchto zařízení (20 000 Kč/kW, max. podporovaný výkon 1 kW/1 b. j.). Samotné odpojení je nejen technický, ale také administrativní proces, který se regionálně výrazně liší a záleží na podmínkách konkrétního dodavatele tepla. S odpojením od CZT jde ruku v ruce také získání stavebního povolení, jedná se totiž o změnu dokončené stavby,“ doplňuje Martina Hlaváčová Hupková, obchodní ředitelka firmy Enado.

Administrativa i technologie: klíčem je komplexní řešení

Zavádění tepelného čerpadla do bytového domu není jen otázkou výběru zařízení a správného technického řešení v rámci domu či vchodu. Kromě samotné instalace zařízení je nutné technologie vhodně nastavit, řídit či optimalizovat jejich chod. Klíčové je správné dimenzování systému tepelných čerpadel: „Poddimenzované tepelné čerpadlo nemusí plně pokrýt zimní spotřebu a pomáhá si elektrokotlem, jehož provoz je nákladný a neguje úspory. Systém by tedy měl být navržen tak, aby fungoval co nejefektivněji v reálných podmínkách a nedocházelo ke

zbytečnému přetížení nebo přepínání na drahé záložní zdroje,” vysvětluje Mikuláš Bindzar, technický ředitel firmy Enado.

Současně je třeba řešit administrativu – proces získání dotace, projektovou dokumentaci, požární bezpečnost, statiku, souhlas k odpojení od CZT a stavební povolení. Proto je zásadní, aby si SVJ nebo družstvo zvolilo firmu, která nabízí řešení na klíč, zvládne celý proces interně a má zkušenosti s bytovými domy a podobnými projekty. Ideální je, pokud se zabývá instalací tepelných čerpadel a fotovoltaiky (či jejich kombinace) bez nutnosti zajišťování subdodavatelů – dochází tak k lepší koordinaci, odpovědnosti a řešení servisu v rámci celého projektu.



Technologie NIBE: efektivita, kvalita a dlouhá, ověřená zkušenost

Jedním z lídrů v oblasti tepelných čerpadel pro bytové domy je značka NIBE, která nabízí kvalitu, pokročilou technologii, širokou montážní síť i profesionální servis v rámci celé ČR. Zařízení NIBE umožňují chytrou regulaci i napojení na fotovoltaiku a v kombinaci s bateriovým úložištěm či komunitním sdílením mohou významně přispět k energetické soběstačnosti objektu.

„SVJ nebo bytová družstva, která chtějí přejít od závislosti na centrálním teple ke své vlastní, efektivní a stabilní energetice, by se měla vždy obrátit na prověřenou firmu s dobrými referencemi. Ta by měla mít nejen přímou zkušenost s instalací tepelných čerpadel, ale rovněž systémů s fotovoltaikou a akumulací energie,” dodává Radek Červín.

<https://www.topin.cz/clanky/zdrazujici-se-centralni-teplo-nuti-svj-premyslet-jinak-jak-nejefektivneji-vytapet-bytovy-dum-detail-16294>