ENERGETICKÝ OMBUDSMAN o. z.
Adresa: Pod Zečákom 1, 841 03 Bratislava-Lamač, tel. +421 905 450 643

TLAČOVÁ SPRÁVA

Inštalácia pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) v bytoch nie je bezvýhradnou zákonnou povinnosťou !

Na vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa v poslednom období obracajú správcovia bytových domov a predsedovia spoločenstiev vlastníkov s tvrdením, že podľa zákona sú povinní zabezpečiť výmenu alebo inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) s diaľkovým odpočtom. Takýto výklad právnych predpisov je neúplný a v mnohých prípadoch zavádzajúci.

Podľa § 18 ods. 4 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike platí, že subjekt vykonávajúci rozpočítavanie množstva dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi zabezpečuje obstaranie, zapojenie a udržiavanie určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov len vtedy, ak je ich použitie technicky možné a nákladovo efektívne. Podobný postup je aj pri inštalácii určených meradiel s diaľkovým odpočtom pri meraní spotreby teplej vody.

Zákon teda **neustanovuje absolútnu povinnosť** inštalovať PRVN v každom bytovom dome **bez ohľadu na ekonomické dopady na vlastníkov**. Pri rozhodovaní je potrebné posudzovať aj primeranosť nákladov, technické možnosti domu a efektívnosť zvoleného spôsobu rozpočítavania tepla.

Zároveň upozorňujeme, že PRVN nie sú určenými meradlami tepla podľa metrologických predpisov. Ide o technické zariadenia slúžiace na pomerové rozpočítanie nákladov na vykurovanie medzi jednotlivé byty.

Za legitímnu preto považujeme otázku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, či je pre nich ekonomicky výhodnejšie financovať obstaranie a pravidelnú výmenu PRVN alebo zvoliť alternatívny spôsob rozpočítavania nákladov na teplo, napríklad podľa podlahovej plochy bytu, prípadne podľa meračov tepla tam, kde je to technicky možné a hospodárne?

Upozorňujeme tiež na možné porušovanie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prípadoch, keď sú náklady na obstaranie PRVN financované z fondu prevádzky, údržby a opráv bez riadneho právneho základu alebo bez schválenia vlastníkmi v súlade so zákonom.

Fond prevádzky, údržby a opráv je určený predovšetkým na financovanie výdavkov týkajúcich sa spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov. Financovanie zariadení umiestnených výlučne v jednotlivých bytoch môže byť právne sporné.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú aj naďalej právo rozhodovať na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním o spôsobe rozpočítavania nákladov na vykurovanie v rámci zákonných možností. Odporúčame preto vlastníkom, aby pred prijatím rozhodnutia požadovali od správcu alebo predsedu spoločenstva: právne zdôvodnenie povinnosti výmeny alebo inštalácie PRVN, ekonomickú analýzu nákladovej efektívnosti, technické zdôvodnenie zvoleného riešenia, spôsob financovania obstarania zariadení, informáciu o alternatívnych spôsoboch rozpočítavania tepla.

Transparentné a zákonné rozhodovanie o nákladoch na vykurovanie je základným predpokladom ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.

JUDr. Monika Jankovičová, EUREM
Bratislava, 20.05.2026