

Zapisnik 8. redne seje Kurilnega odbora z dne 5.8.2019

Prisotni:

- Člani KO (8): Gregor VALENTIČ, Ivan MARAS, Mitja PELICON (od 20:53 dalje), Vladimir VEJNOVIĆ, Alan HAJDINJAK, Sonja PASTORČIČ, Josip KRAJNC, Gregor ŠOPER
- Upravnik kotlovnice (1): Davor KOCJANČIČ.

Opravičeno odsotni:

- Člani KO (2): Viktor MARKEŽIČ, Igor HRVATIN

Pričetek seje: ob 20:00. **Zaključek seje:** ob 21:10. **Kraj:** Vena Pilona 1, Koper.

Sejo vodi: I. Maras. **Zapisnikar:** J. Krajnc.

Predlagani dnevni red:

1. Ugotovitev sklepčnosti in sprejem dnevnega reda.
2. Potrditev zapisnikov korespondenčnih sej, pregled izvrševanja sprejetih sklepov.
3. Poročilo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec v kurilni sezoni 2018/2019
4. Plan upravljanja skupne kotlovnice Markovec za kurilno sezono 2019/2020
5. Poročilo komisije za volitve o zbiranju soglasja etažnih lastnikov
6. Poročilo komisije za volitve o nadomestnih volitvah novega člana KO za 4. četrt
7. Razno

Ad 1 – sklepčnost, dnevni red

Prisotnih je 7 članov Kurilnega odbora (KO) mandata 2017-2021: Gregor VALENTIČ, Ivan MARAS, Vladimir VEJNOVIĆ, Alan HAJDINJAK, Sonja PASTORČIČ, Josip KRAJNC, Gregor ŠOPER – ugotovi se, da je KO sklepčen.

Vabilo s predlogom dnevnega reda je bilo vabljenim posredovano po elektronski pošti 25.7.2019, popravljeno gradivo pa 3.8.2019.

Dnevni red je **sprejet soglasno (7/7)**.

Ad 2 - potrditev zapisnikov korespondenčnih sej in pregled izvrševanja sklepov

V 11. korespondenčni seji smo potrjevali zapisnik 7. redne seje.

Predlagani sklep:

SKLEP R8/1: Potrjuje se izid 11. korespondenčne seje KO, s tem tudi sklep K11/1.

Sklep je **sprejet soglasno (7/7)**.

Ad 3 – Poročilo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec v KS 2018/2019

Predstavnik upravnika IBP Kocjančič predstavi nekatere značilnosti pretekle kurilne sezone:

- začetek ogrevanja 13.11.2018, konec 16.4.2019, 155 dni obratovanja kotlovnice
- predana toplota v toplotne postaje 6.589,85 MWh ali 11,4% manj kot v predhodni KS
- variabilni stroški 704.971,41 €
- fiksni stroški 301.163,49 €
- stroški upravljanja 109.948,07 €
- razlika med stroški in zaračunanimi prihodki za variabilni del 50.191,72 € bo vrnjena v roku 30 dni etažnim lastnikom
- razlika v fiksnem delu 14.699,94 € se prenese v naslednjo KS za zagotovitev likvidnosti
- plačilna disciplina se izboljšuje
- v 2018 je bil prenovljen del vročevoda od kotlovnice do Bernetičeve ulice, prenovljeni sta bili toplotni postaji na Beblerjevi 6 in Kozlovičevi 15
- v maju 2019 sta bili prenovljeni toplotni postaji na šoli AU in v vrtcu Markovec

Vejnović predlaga, da se v poročilu bolj poudari prevzeta toplota od dobavitelja 7.184,10 MWh, saj je le-ta osnova za obračun variabilnega stroška.

Predlagani sklep:

SKLEP R8/2:

KO se seznani s poročilom upravnika in sprejme poročilo o delu KO v k.s. 2018-2019.

Sprejme se predlog upravnika za izvedbo obračuna kurilne sezone 2018/2019.

Cena fiksnega stroška na m2 za kurilno sezono 2018/2019 se določi v višini 2,284263EUR z DDV.

Cena stroška za upravljanje na m2 za kurilno sezono 2018/2019 se določi v višini 0,830282 EUR z DDV.

Presežek v variabilnem delu iz kurilne sezone 2018/2019 v višini 50.191,72 EUR se obračuna pri poročilu.

Presežek v fiksnem delu iz kurilne sezone **2017/2018** v višini 5.822,57 EUR se nameni za povečanje t.i. rezervnega sklada.

Presežek v fiksnem delu iz kurilne sezone **2018/2019** v višini 14.699,94 EUR se prenese v kurilno sezono 2019/2020 in ostane nerazporejen.

Sklep je **sprejet soglasno** (7/7).

Ad 4 - Plan upravljanja skupne kotlovnice Markovec za KS 2019/2020

Kocjančič predstavi nekatere značilnosti plana:

- dobava toplote 8.100 MWh, ocenjeni variabilni strošek je 766.422 €
- fiksni strošek 324.200 €
- strošek upravljanja 111.930,25 €
- zaradi predvidene tožbe se poveča strošek za intelektualne (advokatske) storitve za 10.000 €, obenem se zniža vplačilo v rezervni sklad na 155.000 €

Vejnović predlaga, da se zniža predvideni znesek za tekoče vzdrževanje s 60.000 € na 50.000 €. Kocjančič pojasni, da bo v tej sezoni zopet na vrsti čiščenje vseh izmenjevalcev toplote. V sezoni 2017/18, ko je bilo čiščenje izmenjevalcev, je bila postavka preko 52.000 €. Krajnc predlaga, da naj ostane planirani znesek zaradi morebitnih neplaniranih del npr. zamenjave ekspanzijskih posod. Hkrati pa ocenjuje, da bi lahko bili pravnidni stroški večji od planiranih in bi jih lahko pokrili tudi iz te postavke.

Glede mesečnega zneska variabilnih stroškov Vejnović predlaga, da se predvideno povečanje glede na minulo sezono ne izvede v poletnih mesecih. Kocjančič pojasni, da je povečanje od 755.163 na 766.422 € zaradi višje povprečne cene toplote 94,62 €, ki je vezana na ELKO, in izpada prihodka okrog 30.000 € od vračila CO₂ takse, do katerega po novi zakonodaji nismo več upravičeni. Krajnc predlaga, da naj bodo mesečni zneski za variabilni del enakomerno razdeljeni preko cele sezone.

Vejnović predlaga, da se znesek za mesečno akontacijo za variabilni del prikaže v sklepu te točke.

Predlagani sklep:

SKLEP R8/3:

Kurilni odbor se seznani s planom upravljanja za kurilno sezono 2019/2020, ki ga je pripravil upravnik kotlovnice.

Prihodki so planirani v višini 1.202.552,25 EUR, kar je potrebno zbrati z akontacijami.

Skupni stroški so planirani v višini 1.202.552,25 EUR.

Variabilni del se planira v višini 766.422,00 EUR in se obdobjno usklajuje glede na pričakovan in dejanski odkup toplote oziroma nabavo energenta. Akontacije za variabilni del se mesečno prilagajajo glede na delež porabe toplotnih postaj v razmerju do skupne porabe. Mesečna akontacija za variabilni del se planira v višini 63.868,50 €.

Fiksni del (brez prerasdeljenih stroškov upravljanja) se planira v višini 324.200,00 EUR. Mesečna akontacija za fiksni del se planira v višini 27.016,66 EUR, kar pomeni 0,204019 EUR/m².

Prerasdeljen strošek upravljanja se planira v višini 111.930,25 EUR z DDV. Mesečna akontacija za strošek upravljanja se planira v višini 9.327,52 EUR z DDV, kar pomeni 0,070438 EUR z DDV /m².

Za sklep glasuje 5 članov od 7 prisotnih (71,4%), kar je več kot 50%, s tem je sklep **sprejet**. Glasovanja se vzdržita: Vejnović in Valentič.

Ad 5 – Poročilo komisije za volitve o zbiranju soglasja etažnih lastnikov

20:53 - na sejo pride Mitja Pelicon.

Maras se najprej zahvali vsem članom KO, NO in drugim sodelujočim za vloženi trud pri obsežnem zbiranju podpisov etažnih lastnikov. Poudari, da so bili za končni rezultat zelo pomembni glasovi po pošti in da bi bilo potrebno posodobiti evidence o etažnih lastnikih, saj je vpogled v zemljiško knjigo pokazal precej razlik v lastništvu. Vejnović prav tako meni, da je bila odločitev za zbiranje glasov po pošti modra, ker drugače ne bi dosegli potrebnih 75% glasov, za napačne podatke v evidenci pa smo krivi etažni lastniki sami. Poskrbel je tudi za glasovanje v 4. stanovanjski četrti. Valentič in Hajdinjak sta ugotovila, da mnogo etažnih

lastnikov živi drugje, podnajemniki pa v večini primerov niso posredovali glasovnic najemodajalcem.

Maras napove nadaljnji postopek od priprave dokumentacije, sklenitve pogodbe o zastopanju z upravnikom, pridobitve ponudb odvetniških pisarn in do vložitve tožbe.

Predlagani sklep:

SKLEP R8/4:

Potrdi se zaključno poročilo komisije KO o postopku in rezultatih v zvezi s postopkom podpisovanjem listine in posamičnih glasovnic, ki je potekal od 9.4. do 8.7.2019 v vseh 10 stanovanjskih četrtih na območju Markovca v MO Koper. Vsebina sklepa se je glasila:

» Družbo Istrabenz plini d.o.o se kot upravnika kotlovnice Markovec pooblašča, da v imenu in za račun etažnih lastnikov kot oškodovancev uveljavlja zoper bivšo upravnico Natašo Fabris premoženjskopravni zahtevek v pravdi. Za podpis pogodbe z upravnikom o zastopanju se pooblasti predsednika kurilnega odbora. Hkrati se pooblašča kurilni odbor kotlovnice Markovec, da izbere pooblaščeno odvetniško pisarno, ki bo vodila navedeni postopek za upravnika kotlovnice Markovec. Sklep je veljaven, če ga podpiše več kot 75% lastnikov etažne lastnine«.

Od 2.135 stanovanjskih in drugih enot je z listino ali posamičnimi glasovnicami glasovalo 1.810 enot. Tako je ob upoštevanju solastniških deležev glasovalo 1.749,61 etažnih lastnikov, kar znaša v deležih površine 83,90%. Proti sta glasovala 2 etažna lastnika. Neveljavnih glasovnic je bilo 12.

Obrazložitev sklepa:

Kurilni odbor je na 6. redni seji dne 8.4.2019 sprejel sklep R6/2, da KO v sodelovanju s predstavniki nadzornih odborov blokov izvede zbiranje podpisov etažnih lastnikov za pooblastilo upravniku za vložitev premoženjskoprnega zahtevka in za pooblastilo predsedniku KO za podpis pogodbe o zastopanju z upravnikom.

Za glasovanje so bili izdelani naslednji dokumenti:

- podpisna lista za vsak blok (izpis iz Imagine IZP2190)
- posamične glasovnice
- obrazložitev namena glasovanja na glasovnici in za oglasne deske
- opomnik za zbiratelje podpisov, vabila na sestanke NO in obrazci za pooblastila

Prvi podpisi so bili zbrani 9.4.2019.

Zbiranje glasov se je po treh mesecih končalo 8.7.2019.

V zemljiški knjigi smo pregledali lastništvo za vseh 2.135 enot. Ugotovili smo preko 400 razlik glede na naše sezname, zato smo temu ustrezno posredovali glasovnice pravim etažnim lastnikom. V nekaterih primerih smo ugotovili, da tudi v zemljiški knjigi niso ažurirani podatki o lastništvu. V takih primerih nismo upoštevali glasovanja takih enot (npr. MOK, SGP Koper).

Poslali smo 452 glasovnic po pošti in prejeli 266 odgovorov (59%), kljub plačani poštnini za odgovore. Prejete glasovnice po pošti predstavljajo v deležih 14,60 % izglasovane površine.

Za vsako enoto smo izračunali deleže etažnih lastnikov, ki so glasovali. Deleže smo sešteli za vsako večstanovanjsko stavbo. Na koncu smo izračunali povprečje vseh deležev večstanovanjskih in drugih enot.

Od 2.135 stanovanjskih in drugih enot (šola, vrtec, lokali) je glasovalo 1.810 enot.

Sklep je **sprejet soglasno** (8/8).

Ad 6 - Poročilo komisije za volitve o nadomestnih volitvah novega člana KO za 4. četrt

Maras pojasni razloge, zakaj 4. stanovanjska četrt doslej ni imela predstavnika v KO in na kratko predstavi kandidata.

Predlagani sklep:

SKLEP R8/5:

Za člana KO – predstavnika 4. stanovanjske četrti (Vena Pilona 5, 7, 12, 14, 16 in 18) se imenuje g. Miroslava BIRSA.

Obrazložitev sklepa:

Stanovanjska četrt je že ves čas od volitev v novi KO brez svojega predstavnika, ki je takoj po izvolitvi dal odpoved na opravljanje omenjene funkcije. Nadzorni odbori so v sodelovanju s KO predlagali g. Miroslava BIRSO, ki je poleg izpolnjevanja formalnih pogojev izkazal tudi pripravljenost za sodelovanje v KO in se aktivno vključil v postopek zbiranje podpisov etažnih lastnikov za vložitev odškodninske tožbe.

Volilna opravila so se pričela 6.5.2019 in končala 31.7.2019. V temu obdobju je bilo na podpisnih listinah zbranih 61,56% deležev etažne površine. Tako je od 249 stanovanjskih enot glasovalo 157 enot, kar izkazuje ob upoštevanju solastniških deležev, da je glasovalo 150,5 etažnih lastnikov.

Volitve so bile uspešne, zato volilna komisija KO predlaga sprejem in potrditev sklepa o imenovanju člana KO.

Sklep je **sprejet soglasno** (8/8).

Drugih vprašanj in predlogov ni, seja se zaključí ob 21:10.

Koper, 7.8.2019

Ivan Maras
Predsedujoči

Josip Krajnc
Zapisnikar

Posredovati:

- članom KO,
- upravniku kotlovnice,
- spletna stran.