

Zapisnik 5. redne seje Kurilnega odbora z dne 24.07.2023

Prisotni:

- Člani KO (7): Mitja PELICON, Vladimir VEJNOVIĆ, Alan HAJDINJAK, Miro BIRSA, Gregor ŠOPER, Denis PUCER, Josip KRAJNC
- Upravnik kotlovnice (1): Davor KOCJANČIČ.

Opravičeno odsotni:

- Člani KO (4): Gregor VALENTIČ, Ivan MARAS, Iztok KIŠASONDI, Igor HRVATIN

Pričetek seje: ob 20:00. **Zaključek seje:** ob 21:15. **Kraj:** Vena Pilon 1, Koper.

Sejo vodi: V. Vejnović. **Zapisnikar:** J. Krajnc.

Predlagani dnevni red:

1. Ugotovitev sklepčnosti in sprejem dnevnega reda
2. Potrditev zapisnikov korespondenčnih sej
3. Poročilo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec v kurilni sezoni 2022/2023
4. Plan upravljanja skupne kotlovnice Markovec za kurilno sezono 2023/2024
5. Prenova krmiljenja za črpalke Wilo v kotlovnici
6. Ugotovitveni sklep o rezultatih glasovanj
7. Razno

Ad 1 – sklepčnost, dnevni red

Prisotnih je 7 članov Kurilnega odbora (KO) mandata 2021 – 2025: Mitja PELICON, Vladimir VEJNOVIĆ, Alan HAJDINJAK, Miro BIRSA, Gregor ŠOPER, Denis PUCER, Josip KRAJNC – ugotovi se, da je KO sklepčen.

Vabilo s predlogom dnevnega reda in gradivo je bilo vabljenim posredovano po elektronski pošti 17.7.2023.

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

Ad 2 potrditev zapisnikov korespondenčnih sej

Gradivo:

Sklep 6. korespondenčne seje je bil:

SKLEP K6/1: *Potrdi se zapisnik 4. redne seje Kurilnega odbora mandata 2021-2025, ki je bila dne 3.4.2023.*

Dne 4.4.2023 je predsednik KO članom, ki so bili na seji, posredoval predlog zapisnika 4. redne seje, ki je bila dne 3.4.2023. Do 6.4.2023 na zapisnik ni bilo pripomb. »Za« predlagani sklep je glasovalo 7 članov od 10 (70%), s tem je sklep sprejet.

Predlagani sklep:

SKLEP R5/1: Potrjuje se izid 6. korespondenčne seje KO z dne 4.4.2023, s tem pa tudi sklep K6/1.

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

Ad. 3 - Poročilo o upravljanju skupne kotlovnice Markovec v kurilni sezoni 2022/2023

Poroča Kocjančič.

Karakteristični podatki:

- začetek ogrevanja 8.11.2022, konec 20.04.2023, 164 dni obratovanja kotlovnice
- proizvedena toplota 7.002 MWh, kar je 14% manj kot v predhodni KS, predana toplota v toplotne postaje 6.450 MWh
- cena ELKO se je od začetka do konca kurilne sezone znižala za 27 % (z 1,40 na 1,02 €)
- zaračunane akontacije 1.412.439,95 EUR
- prihodki 1.419.525,74 EUR
- stroški 1.032.891,67 EUR
- variabilni stroški 779.607,04 EUR
- fiksni stroški 189.991,22 EUR (vključno z 61.000 EUR za rezervni sklad)
- stroški upravljanja 125.301,02 EUR
- stanje sredstev rezervnega sklada 127.148,29 EUR
- predlog:
 - da se presežek v variabilnem delu v višini 298.792,89 EUR v celoti poračuna pri poračunu, razlog za visok presežek VS je bila negotovost glede gibanja cen energenta, zato se KO med kurilno sezono poleg 130.000 EUR znižanja v januarju ni odločil za dodatno znižanje akontacije,
 - da se presežek v fiksnem delu v višini 25.833,55 EUR prenese v rezervni sklad,
 - da se nerazporejeni del iz lanske KS 24.451,90 EUR zadrži kot nerazporejeno do rešitve reklamacij glede E3 d.o.o.

V razpravi je Kocjančič pojasnil, da ni možno obdržati dela variabilnih sredstev za naslednjo KS, saj smo jih po zakonu dolžni vrniti v celoti ob poračunu. Morebitno spremembo cen energentov bo potrebno reševati s prilagajanjem akontacije.

Predlagani sklep:

SKLEP R5/2:

Kurilni odbor sprejme poročilo upravnika za kurilno sezono 2022-2023.

Sprejme se predlog upravnika za izvedbo obračuna kurilne sezone 2022/2023.

Cena fiksnega stroška za kurilno sezono 2022/2023 se določi v višini 1,4347 EUR/m².

Cena stroška za upravljanje za kurilno sezono 2022/2023 se določi v višini 0,9462 EUR/m² z DDV.

Presežek v variabilnem delu iz kurilne sezone 2022/2023 v višini 298.792,89 EUR se v celoti poračuna pri poračunu kurilne sezone.

Presežek v fiksnem delu iz kurilne sezone 2022/2023 v višini 25.833,55 EUR se prenese v rezervni sklad, 24.451,90 EUR se zadrži kot nerazporejeno do rešitve reklamacij glede E3 d.o.o.

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

Ad. 4 - Plan upravljanja skupne kotlovnice Markovec za kurilno sezono 2023/2024

Poroča Kocjančič,

Značilni podatki plana KS:

- planirani prihodki 1.306.285,79 EUR
- dobava toplote 8.100 MWh, ocenjeni variabilni strošek je 948.400,00 EUR,
- fiksni strošek 223.939,00 EUR
- strošek upravljanja 133.946,79 eur (strošek upravljanja se je v skladu z 17. členom pogodbe o upravljanju uskladil z letno stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin, ki znaša 6,9 %)
- zbiranje sredstev za ti. rezervni sklad 60.000 EUR

V razpravi je bil podan predlog, da bi zaradi negotovosti na trgu energentov dvignili akontacijo za variabilni strošek za 5%. Obveljal pa je predlog, da bi se o spremembi akontacije odločali v novembru oz. ob začetku ogrevanja.

Predlagani sklep:

SKLEP R5/3:

Kurilni odbor se seznani s planom upravljanja za kurilno sezono 2023/2024, ki ga je pripravil upravnik kotlovnice.

Sprejme se finančni načrt za kurilno sezono 2023/2024.

Prihodki so planirani v višini 1.306.285,79 EUR, kar je potrebno zbrati z akontacijami.

Skupni stroški so planirani v višini 1.306.285,79 EUR.

Variabilni del se planira v višini 948.400,00 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.

Fiksni del (brez prerazdeljenih stroškov upravljanja) se planira v višini 223.939,00 EUR. Mesečna akontacija za fiksni del se planira od avgusta 2023 v višini 18.661,58 EUR kar pomeni 0,1409245 EUR/m².

Prerazdeljen strošek upravljanja se planira v višini 133.946,79 EUR z DDV. Mesečna akontacija za strošek upravljanja se od avgusta 2023 planira v višini 11.162,23 EUR z DDV, kar pomeni 0,0842925 EUR z DDV/m².

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

Ad. 5 – Prenova krmiljenja za črpalke Wilo v kotlovnici

Poroča Krajnc.

V kotlovnici imamo centralno enoto za krmiljenje 4 črpalk, ki deluje, vendar je zastarela (> 15 let). Dobavitelj Wilo za njo nima več rezervnih delov. V primeru okvare bi ostali brez krmiljenja črpalk in posledično z zastojem ogrevanja.

Upravnik je pridobil ponudbo zastopnika Wilo Adriatic d.o.o. Dva dobavitelja tovrstne opreme pa ne ponujata opreme za črpalke Wilo. Vrednost ponudbe je 13.477,03 EUR brez DDV.

20.7.2023 je bil ogled skupaj s predstavnikoma Wila. Ugotovljeno je bilo, da je obseg prenove zahtevnejši. Pripravili bodo novo ponudbo.

Ad. 6 – Ugotovitveni sklep o rezultatih glasovanj

Poroča Krajnc.

Glede na nekatere dvome o uspešnosti glasovanja leta 2014 in pravilnosti izračunavanja deleža etažnih solastnikov kotlovnice na podlagi ogrevalne površine priključenih stanovanj je bilo potrebno ugotoviti dejansko stanje. Raziskali smo definicije stanovanjskih površin, pridobili razlago stanovanjskega zakona z ustreznega ministrstva, prenesli podatke iz Geodetske uprave, opravili simulacijo izračuna rezultatov glasovanj in naredili primerjavo rezultatov izračuna po ogrevalni in neto površini.

Predlagani sklep:

SKLEP R5/4:

KO ugotavlja, da je bilo leta 2014 kurilnemu odboru in upravniku znano solastništvo nad skupnim delom oz. kotlovnico samo na podlagi lastniških deležev etažnih lastnikov glede na površino priključenih stanovanj t.i. ogrevalno površino. V letu 2014 ne bi mogli izvesti ugotavljanje lastništva na podlagi neto površine iz podatkov geodetske uprave (GURS), saj precej blokov sploh še ni bilo vpisanih v evidence GURSa in ZK. Npr. blok Bernetičeva 6 je bil vpisan 17.10.2014 (sklep o vpisu številka 02132-01972/2014-2 izdanega dne 17.10.2014), glasovanje pa je potekalo od maja do avgusta 2014.

Kurilni odbor je v juniju 2023 naredil primerjavo med izračunom uspešnosti glasovanja 2014 po ogrevalni in neto površini, ki je bila pridobljena iz sedanjih evidenc GURSa. Neto površina je po definiciji večja od ogrevalne površine, ker zajema kleti, balkone, garaže, terase. Iz priložene tabele je razvidno, da se rezultati praktično ne razlikujejo. V obeh primerih gre za izračun deležev v procentih in je potrebno neto površino upoštevati tako v števcu (izglasovana neto površina) kot v imenovalcu ulomka (vsota neto površine vseh stanovanj).

KO je vse glasovnice preveril glede lastniškega deleža in primerjal s podatki v ZK. Ugotovil je minimalna odstopanja, ki niso vplivala na zahtevani kvorum (>50%), ker je bil krepko presežen in je razviden iz priložene tabele.

KO na podlagi navedenih dejstev ugotavlja, da so bili rezultati glasovanj etažnih solastnikov kotlovnice ne glede na uporabljeno metodo izračuna merodajni pokazatelj volje etažnih lastnikov za sprejemanje sklepov.

Glasovanje 2014

- 1 Način gospodarjenja in upravljanja s kotlovnico.
- 2 Izbor upravnika kotlovnice
- 3 Pooblastilo za sklenitev pogodbe
- 4 Odobritev pogodbe
- 5 Pooblastila Kurilnemu odboru
- 6 Pooblastilo za sklenitev pogodbe - tehnične izboljšave itd

Rezultat glasovanja 2014 po OGREVALNI površini za sklepe:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Do 19.6.2014

53,21%	53,18%	51,95%	52,98%	53,07%	51,04%
--------	--------	--------	--------	--------	--------

Do konca glasovanja 10.8.2014

72,31%	72,08%	71,25%	71,79%	71,96%	70,17%
--------	--------	--------	--------	--------	--------

Simulacija glasovanja 2014 na osnovi javnih podatkov iz GURSa**26.6.2023:****Rezultat glasovanja 2014 po NETO površini za sklepe:**

Do 19.6.2014

56,61%	57,04%	56,17%	56,87%	56,99%	55,22%
--------	--------	--------	--------	--------	--------

Do konca glasovanja 10.8.2014

72,41%	72,18%	71,32%	71,91%	72,07%	70,25%
--------	--------	--------	--------	--------	--------

Glasovanje 2019 za pooblastilo upravniku:

Po ogrevalni površini	83,90%
Simulacija po NETO površini	83,74%

Glasovanje 2021 za volitve KO:

Po ogrevalni površini	62,16%
Simulacija po NETO površini	60,49%

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

Tekoče zadeve:

- Elektrika, možnost gospodinjanskega odjema v kotlovnici – prekinjeno zaradi ugotovitev, da odjemna moč v konicah lahko preseže dovoljeno
- Stanje reklamiranih računov za elektriko
- Nakup 8 regulatorjev v TP za Bernetičevo in Kozlovičevo – montaža končana
- Analiza pritožbe s Kozlovičeve 13 o visoki porabi toplote: pridobljene so bile ponudbe za obračunavanje porabe toplote le na podlagi odčitkov kalorimetrov pred stanovanji, upravniki se zaradi zapletenosti postopka in cene ne odločijo za to rešitev in gredo v umerjanje oz. nakup kalorimetrov

Drugih vprašanj in predlogov ni, seja se zaključi ob 21:15.

Koper, 25.07.2023

Zapisal
Josip Krajnc

Posredovati:

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