

Zápis z plenárního zasedání společenství vlastníků bytů: Nejdek, Rolavská 1220,1219

Konané dne 12.3.2015

- Program:
- 1- Přehled hospodaření za rok 2014
 - 2- Vyúčtování záloh z roku 2013 - p.Šimonková
 - 3- Nové stanovy dle NOZ
 - 4- Volba výboru společenství
 - 5- Diskuse - pata domu, výměna ventilů topení, měřáky

Pani Šimonková předložila přehled vyúčtování loňského roku, zůstatek ve fondu oprav činí **537.607,26 Kč**. Splátky České spořitelně za rekonstrukci výtahů splácíme již 3 roky. Zbývá doplatit 1.110. tisíc, předpokládaná doba splácení je 2 roky. Pani Krůtová se dotazovala na kapitolu drobné výdaje – celková částka 18.000, pani Šimůnková vysvětlila, že se jednalo o Předplatné portálu a časopisu Nemovitost profi, roční předplatné činí 8.821,-Kč, dále se tyto drobné výdaje skládají z elektroinstalace pohybových čidel ve výši 7.114,-Kč, výměny schodišťového automatu ve výši 1.909,-Kč a úklidu výtahu ve výši 100,-Kč.

2) Pani Šimonková všem účastníkům předložila vyúčtování záloh za rok 2014. Většinou domácností vznikly přeplatky, které budou vyplaceny průběžně v dubnu a květnu 2015. Přívětivější vyúčtování je kombinací úspor na patě domu, během posledního čtvrtletí roku 2014 a dále tím, že si většina domácností navýšila zálohy na teplo.

3) K 1.1.2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který ruší širokou řadu dosavadních právních předpisů, mezi nimi i zákon o vlastnictví bytů. Od roku 2014 je bytové spoluvlastnictví upraveno čistě novým občanským zákoníkem. Obdobně jako obchodní korporace je i SVJ povinno přizpůsobit současné znění svých stanov novému zákonu a to do tří let od jeho účinnosti, tedy do 1.1.2017. Přepřepování stanov před tímto datem však přináší podstatné pozitivní důsledky: Odstraňuje riziko nesouladu částí stanov s donucujícími ustanoveními nového občanského zákoníku a tím jejich neplatnosti. Umožňuje koncipovat stanovy liberálnější způsobem a usnadnit tak chod společenství vlastníků. Všem účastníkům schůze byl výtisk stanov poskytnut na místě, ostatní vlastníci bytů je obdrží do schránky. Nutné je stanovy prostudovat, a pokud bude mít kdokoliv námitky, svoláme nové zasedání a prodiskutujeme. K přijetí stanov bude přítomen notář, který osvědčí platnost hlasování, nutná je 100% účast. Termín konání bude oznámen předem.

4) Dosavadní výbor společenství ukončil svou činnost předčasně. O uvolnění z funkce požádala pani Kantová a pan Šajda. Do nového výboru společenství se přihlásili pan Jiří Morava, Mirka Sojková, Olga Licková, Jan Franta, Jana Kaliničová. Tyto osoby byly většinou přítomných hlasů odsouhlaseny do výboru společenství. Také byla po prodiskutování, většinou všech hlasů, schválena vyšší odměna pro členy výboru. Nyní byly roční odměny pro členy výboru v částce 16.000,- Kč, nově odhlasována odměna ve dvojnásobné výši 32.000,- Kč.

5) V loňském roce bylo vyúčtování záloh velmi nepříznivé a to zejména protože, neustále vzrůstaly náklady na vytápění. A to hlavně ze dvou důvodů. První důvod je neustálé zvedání cen za teplo společností AYIN, druhý důvod je nemožnost regulovat si odběr tepla v domě, dle potřeb uživatelů. Neustálé přetápění domu, přesto, že jednotliví uživatelé vypínali radiátory v bytě, spotřeba tepla v domě se nesnižovala. Dům byl vytápěn rozpálenými stoupačkami, teplo se vracelo zpět do výměníku, ale bylo naúčtováno ke spotřebě. Po poradě s odborníky se výbor společenství rozhodl pro investici na patě domu. **Ekvitermní regulace** – zajišťuje regulaci teploty topné vody podle venkovní teploty, kdy je propojena souvislost mezi venkovní teplotou a tepelnými ztrátami domu. Instaluje se na tzv. „patě objektu“, tedy na předávacím místě. K úsporám dochází dvojím způsobem: snížením teploty topné vody – optimalizací regulačních procesů, snížení ztrát na rozvodech, lepší využití nízkoteplotních zdrojů tepla. Dále nastavením útlumových režimů (v noci se může teplota i příkon do domu snížit – snížení teploty prostoru o každý 1°C přináší až 8% úspor za teplo). V opatřeních je nutné dále postupovat, dle projektové dokumentace. Nutné je sjednotit radiátorové ventily a termostatické hlavice v celém domě. Úloha termostatické hlavice bývá často nadhodnocována a naproti tomu bývá velmi nedoceněna úloha regulačního radiátorového ventilu. Správnou funkci lze zaručit pouze součinností a kompatibilitou obou prvků při dodržení pravidla „hydraulického vyvážení topné soustavy“. Pro fungování systému jako celku, je pak mnohem důležitější kvalita a bezchybná funkce radiátorového ventilu. Také životnost soustavy a provozní náklady ovlivní spíše kvalita armatury – ventilu, než kvalita hlavice – kterou si každý uživatel může vyměnit sám. K výměně ventilu je totiž potřeba odstavit topení a vypustit vodu. Nesmí se zapomenout na správné nastavení vnitřní regulace ventilu podle projektové dokumentace, aby vše správně fungovalo. Po dohodě s firmou pana Pšeničky bude opět včas oznámeno, kdy začnou práce probíhat. Předpokládaný termín je duben 2015. V závěru celého projektu je instalace poměrových měřičů. Indikátory nejsou vybavené žádnou funkcí k úspoře, takže za teplo nám indikátor

jako takový neušetří ani korunu! Přináší však cennou informaci o přímé závislosti spotřeby tepla, na míře úsporného a odpovědného chování ze strany uživatele. Správným vyhodnocením této informace pak vzniká prostor pro úspory nepřímé, ale celkem podstatné. Množství spotřebovaného tepla zásadním způsobem ovlivní pouze uživatel bytu, a to jedině svým chováním. Uživatel bytu totiž může ovlivnit spotřebu, pouze když má možnost příjem tepla z topné soustavy do bytu ovlivnit svým zásahem. Nejefektivněji se chovají systémy automatické, u kterých je zásah ze strany uživatele činěn pouze pro drobnou korekci požadované tepelné pohody v bytě. Výhodnější jsou indikátory elektronické (tzv. E-ITN) a opravdu je možné jejich instalací podpořit úsporu tepla – pokud uživatel sám chce a pokud je topná soustava hydraulicky seřízená. Na nás tedy zůstane domluvit se, zda rozúčtovat náklady na teplo dle „měřáků“ už letos, nebo až příští topnou sezonu. Pokud bychom se rozhodli v následujících letech pro odpojení od CZT a vybudovali vlastní vytápění, máme otopnou soustavu připravenou. Při ceně dálkového tepla již kolem 500Kč/GJ, může být vlastní zdroj velmi výhodný. Nejvýhodnější je tepelné čerpadlo, ovšem stále s otázkou kolem financí. Nejčastější je pak přechod na vlastní plynovou kotelnu s použitím např. kondenzačních kotlů.

Na závěr diskuse navrhla pani Krůtová provedení finančního auditu hospodaření SVJ a přechod pod firmu Machex s.r.o. Tyto návrhy v hlasování nebyly přijaty.

12.3.2015 Zapsala: Bc. O.Licková