

ZAPISNIK

Sa sastanka predstavnika suvlasnika kotlovnice
IVANA MEŠTROVIĆA 16-42

Održanog 10.07.2017 god. u društvenim prostorijama, s početkom u 19,00 sati.

PRISUTNI:

- | | |
|------------|--------------------------|
| 1. ulaz 18 | Tihomir Majnerić |
| 2. ulaz 20 | Marica Ščrbak |
| 3. ulaz 22 | Ana Rabljenović |
| 4. ulaz 24 | Vladimir Batinić |
| 5. ulaz 26 | Dinko Brdarić |
| 6. ulaz 32 | Marina Culjaga Seferović |
| 7. ulaz 38 | Branka Pažur |
| 8. ulaz 42 | punomoć Nikola Kukić |

Upravitelj -	Goran Jajčinović i Snježana Gloc
Odbor-	Predrag Plavljanić
Izvođač radova	Krešimir Majcan
Odvjetnica	Irena Vujčić

IZOSTANAK:

- | | |
|-------------|---|
| 9. ulaz 16 | Dubravko Prpić- opravdao |
| 10. ulaz 28 | Saša Petak - opravdao |
| 11. ulaz 30 | nema predstavnika |
| 12. ulaz 34 | Ljiljana Vujasinović |
| 13. ulaz 36 | nema predstavnika, upravitelj Željko Cetinjan |
| 14. ulaz 40 | Josip Ivanišević |

DNEVNI RED:

1. Izvješće o financijskom stanju sredstava zajedničke pričuve kotlovnice grijanja i održavanja 2016/2017 god
2. Izvještaj o troškovima grijanja 2016/2017
3. Financiranje troškova kroz ljetne mjesece
4. Dužnici – izvještaj o stanju predmeta
5. Radovi – ugradnja frekventnih pumpi i automatike
6. Redovno održavanje u ljetnim mjesecima
7. Razno

Na sastanku predstavnika suvlasnika jednoglasno je usvojen dnevni red.

1. Izvješće o financijskom stanju sredstava zajedničke pričuve kotlovnice grijanja i održavanja 2016/2017 god

Stanje na žiro računu sredstava zajedničke pričuve-grijanje sa danom 29.06.2017 iznosi **77.449,73 kn**

Ukupni dug u zajedničku pričuvu grijanja iznosi **239.037,96 kn** od čega Neutuženi dug iznosi **103.319,50 kn** a Utuženi dug **135.718,46 kn**.

Stanje na žiro računu sredstava održavanja sa danom 29.06.2017 iznosi **102.610,07 kn**.

Ukupni dug na žiroračunu sredstava održavanja iznosi **3.514,80 kn**

I. MEŠTROVIĆA 18 1.790,40 kn

I. MEŠTROVIĆA 30 694,40 kn

I. MEŠTROVIĆA 34 602,00 kn

I. MEŠTROVIĆA 36 428,00 kn

2. Izvještaj o troškovima grijanja 2016/2017

Izvještaji troškova kotlovnice za sezone 2014/2015, 2015/2016, **2016/2017**

Tablica koja prikazuje potrošnju plina i struje usporedno s prosječnom temperaturom po mjesecima za grijane sezone 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017.

<u>Troškovi grijanja za sezonu</u>	2016/2017 iznose	796.299,62 kn.
	2015/2016 iznosili su	976.624,11 kn
	2014/2015 iznosili su	1.247.419,24 kn

Gore navedenim vidljivo je kako se, ugradnjom razdjelnika topline, automatike kotlovnice, frekventnim pumpam i ugovorenom cijenom plina u dvije sezone stvorila ušteda od **450.000,00 kn**.

Posebno valja napomenuti potrošnju plina od **226.804 m³** u sezoni 2016/2017 koja je gotovo jednaka potrošnji iz 2015/2016 u kojoj je potrošeno **227.266 m³**, s time da je sezona 2016/2017 daleko hladnija (vidljivo u tablici s prosječnim temp.) i dnevni režim rada je duži.

Ugovorna cijena plina između Kupca toplinske energije i Opskrbljivača toplinske energije u prosjeku je **0,68 kn manja** od prošlogodišnje cijene za kućanstvo i **0,64 kn manja** za poduzetništvo.

Trošak struje za sezonu 2016/2017 iznosi **20.593,75 kn** što je 8.009,09 kn manje u odnosu na sezonu 2015/2016.

Troškovi sudskih postupaka povećani su u sezoni 2016/2017 za 6.329,16 kn i iznose **15.519,16 kn**. Razlog povećanja je upis tereta na nekretnine kojima je to bilo ostvarivo.

Ostali troškovi:

Troškovi naknade banke u 2016/2017 iznose **2.823,16 kn**, vode **1.872,74 kn**, ložača **32.293,48 kn** (s time da će se trošak ložača smanjiti za 9.655,20 kn u narednoj sezoni, budući da je potreban samo jedan) te kupac toplinske energije **65.397,06 kn**.

3. Financiranje troškova kroz ljetne mjesece

Jedan od primarnih problema koji se javlja tijekom godina je zaduženje u 09 mjesecu i kako ga objasniti suvlasnicima tj. Krajnjim kupcima.

Početkom prošle grijane sezone izvršeno je zaduženje krajnjih kupaca u iznosu 3,00 kn/m², po većinskoj odluci svih predstavnika suvlasnika.

Dok je većina predstavnika suvlasnika podmirila zaduženja, reakcija nekolicine krajnjih kupaca je bila:

„ ne želim plaćati nešto što ne potrošim...“

„ imam razdjelnike i želim plaćati po njima...“

„ ne želim financirati neplatiše“

„ to je akontacija i želim da mi se neki od narednih računa umanjí za taj iznos“....

Kotlovnica da bi funkcionirala i radila mora podmiriti sve troškove koje ima.

Troškovi koji terete račun grijanja a ne zadužuju se u mjesečnim obračunima su troškovi parnica, naknada banke, naknada Kupca toplinske energije van sezone grijanja, kao i manji iznosi pušala vode, struje , plina itd.

Stoga sve gore navedene reakcije bi bile posve točne da se ne radi o stvarnim troškovima uvećanim za manji paušalni dio.

Prema tome ispada da je zaduženje u 9 mjesecu, 2,85 kn/m² bilo po stvarnim troškovima kroz ljetne mjesec a 0,15 kn/m² je paušal za akumuliranje sredstava.

Prije sljedeće ogrjevné sezone svaki krajnji kupac će dobiti uz zaduženje i specifikaciju iz koje su vidljivi svi troškovi u ljetnom periodu kao i iznos paušala.

4. Dužnici – izvještaj o stanju predmeta

Stanje ukupnog duga pričuve grijanja, na dan 29.06.2017 iznosi 239.037,96 kn.

Utruženi dug iznosi 135.718,46 kn neutuženi dug iznosi 103.319,50 kn.

Priča o dužnicima je uvijek najosjetljivije područje i ljude najviše smetaju brojke koje su na prvi pogled više nego alarmantne.

Ukupni dug od 239.037,96 kn čini 81 krajnji kupac od 314.

Jednu ratu tj. zaduženje za 9 mjesec duguje 30 krajnjih kupaca.

45 krajnjih kupaca čine dugovanje koje će biti naplaćeno putem opomena ili ovrha.

Preostalih 6 krajnjih kupaca su učestali dužnici s više ovrha i većim iznosima te je provedba naplate otežana. Zatražena je potvrda od FINE iz koje je vidljivo redosljed naplate.

6 stvarnih dužnika u odnosu na ukupan broj krajnjih kupaca iznosi 2 % u udjelu vlasništva no ne i duga.

Iz navedenog je vidljivo da ostali krajnji kupci koriste benefite podmirenja dugovanja u periodu van grijane sezone, te se ne radi uvijek o istim dužnicima što znači da je zaliha na računu pričuve grijanja prijeko potrebna.

Sastanku je prisustvovala i odvjetnica Irena Vujčić koja je obrazložila stanje pojedini predmeta (u privitku lista)

5. Radovi – ugradnja frekventnih pumpi i automatike

Uslužni obrt „Petreković“ , sukladno većinskoj odluci krajnjih kupaca top. Energije izvršio je ugradnju IMP pumpi u iznosu od 99.977,50 kn, te automatiku kotlovnice u iznosu od 28.915,00 kn. Prema napomeni u ponudi br.176/2016 , ugrađeni su i Motori za miš ventile ESBE 96 za automatiku i adaptere u vrijednosti 7.500,00 kn. Radovi su izvođeni u periodu 21.11.2016- 31.12.2016.

Garancija prema primopredajnom zapisniku za navedene radove traje 2 godine s početkom 1.01.2017.

Sva demontirana oprema nalazi se u kotlovnici I. Meštrovića 16-42.

6. Redovno održavanje u ljetnim mjesecima

Završetkom grijane sezone 2016/2017 zatražen je kompletni pregled kotlovnice od strane uslužnog obrta Petreković te dostavljanje svih nedostataka u pisanom obliku (zapisnik u prilogu).

Sukladno zapisniku Odbor kotlovnice i Kupac toplinske energije odredio je prioritete izvođenja radova po stavkama iz zapisnika:

1. Krug grijanja poslovnih prostora:

Potrebno je zamijeniti četveroputni miješajući ventil NO50, kuglaste slavine NO50-4 kom., hvatač nečistoća NO50 i montirati toplinsku izolaciju

4. Krug grijanja stanova na k.br. 22-26

Potrebno je zamijeniti četveroputni miješajući ventil NO80, ugradbene duljine L240 mm

6. Cirkulacijski krug zaštite kotla br. 1

Potrebno je zamijeniti četveroputni ventil NO100, ugradbene duljine L260 mm
Zamijeniti toplinsku izolaciju i obloge Al lima 10m²

10. Zamjena termometra

Za točniju kontrolu temperature polaznog i povratnog voda pojedinih krugova grijanja potrebno je zamijeniti postojeće stare termometre i zamijeniti ih novim – 20 kom. Također je potrebno ugraditi tremomanometre- 2 kom

Iznos navedenih radova je cca 30.000,00 kn i skupljaju se ponude

7. Razno

Pražnjenje sistema grijanja u ljetnim mjesecima izvodit će se pojedinačno po ulazima, prema potrebama.

Predstavnici suvlasnika trebaju obavijesti Kupca topl. energije da li ima potrebe za pražnjenjem njihovog ulaza, kako bi svi suvlasnici mogli nesmetano u istom period i što kraćem roku izvoditi radove.

Sistem maksimalno može biti prazan dva tjedna iako se ne preporuča zbog korozije koja se javlja unutar cijevi, samim time može doći do kvara na termostatskim ventilima.

Zaključak je ukoliko nema potrebe za radovima da sistem bude pun a ako je neophodno raditi neke zahvate otkloniti u što kraćem roku i javiti predstavniku da se može sistem napuniti.

Gospodin Majnerić tražio je odgovor na pitanje:

Tko sklapa ugovor o opskrbi kupca toplinske energije?

Za zgrade/građevine koje su dio centralnog ili zatvorenom toplinskog sustava, kupac toplinske energije sklapa ugovor o opskrbi kupca toplinske energije s opskrbljivačem toplinskom energijom. Sadržaj ugovora o opskrbi kupca toplinske energije detaljno je razrađen u Općim uvjetima za isporuku toplinske energije

Stambeni puls d.o.o.

Goran Jajčinović

