

## Zápis ze schůze Shromáždění SVJ konané dne 31.01.2014

**Přítomni:**

Dle prezenční listiny

**Hosté:**

p.Pavel Černý

Energie – Reality s.r.o.

**Místo konání:**

Sídliště 738, Hostinné

(sušárna č.1)

**Datum a čas:**

31.01.2014 17:00 – 19:15

**Zapisovatel:**

Petr Soukup

**Řídící schůze:**

Ing.Jiří Jedlička

**Ověřovatel zápisu:**

Ing.Miroslav Balatka

**Program schůze:**

1. Vyvážení topné soustavy
2. Diskuze
3. Hlasování a závěr

**Záznam jednání:**

Schůze byla zahájena v 17:10 prezencí přítomných vlastníků jednotek. Přítomno: **15993** z 25176 podílů, což je **63,52 %**. Shromáždění je **usnášeníschopné**.

Následně pan Ing. Jiří Jedlička, přivítal přítomné vlastníky, dále hosta shromáždění pana Pavla Černého ze společnosti Energie – Reality s.r.o. a seznámil všechny s programem schůze. Na programu je pouze jeden bod, sdělit vlastníkům maximum informací o problematice vyvážení topné soustavy a následné hlasování o konkrétní nabídce, kterou výbor doporučuje ke schválení.

**Bod 1. programu** (Vyvážení TS)

Pan Jiří Jedlička seznámil přítomné s nabídkami, které výbor obdržel v rámci poptávkového řízení. V rámci tohoto řízení se přihlásily 4 společnosti **IGB Holding, a.s.** Moravská Ostrava, **ENBRA** Pardubice, **Alltech s.r.o.** Praha a **ENERGIE – REALITY s.r.o.** České Budějovice. Společnost IGB Holding se však v zápětí z našeho výběrového řízení odhlásila. Nabídka společnosti ENBRA nebyla kompletní a neobsahovala cenové kalkulace na regulační prvky soustavy, nutné pro 100 % vyvážení, jako jsou regulátory průtoku a regulátory diferenčního tlaku. **Právě tyto regulátory tvoří výraznou část konečné ceny zakázky, avšak pro 100% regulaci topné soustavy jsou nezbytné.** Ve finále jsme tedy měli firmy Alltech s.r.o. a ENERGIE - REALITY s.r.o. Se zástupci obou firem jsme provedli osobní setkání a problematiku vyvážení domu s nimi konzultovali. Zástupci obou firem předložili základní nabídky i nabídky zahrnující plnou 100 % regulaci topné soustavy. Jedinou „píhou“ na kráse z našeho pohledu, byly jejich cenové kalkulace pro 100 % regulaci domu, které se pohybovaly v rozmezí 350 – 385 tis. Kč. Což bylo pro nás velmi výrazné navýšení oproti původní předpokládané ceně (cca 200.000,-). Nadále jsme tedy se zástupci jednali o možných kompromisních řešeních a zároveň se snažili „nastudovat“ o dané problematice co možná nejvíce informací, abychom byli schopni nabízená řešení posoudit.

Nakonec jsme obdrželi od firmy ENERGIE – REALITY s.r.o. nabídku, která pro regulaci diferenčního tlaku a průtoku využívá novou modelovou řadu regulačních ventilů od společnosti Oventrop, které kombinují funkci regulátorů diferenčního tlaku s regulací průtoku. Počet regulačních armatur by se tedy snížil na polovinu. Regulátory by byly namontovány na všech 13 stoupačkách v domě. Součástí nabídky jsou samozřejmě termostatické regulační ventily + termostatické hlavice, kterými bude osazeno každé topné těleso v domě. Tato nabídka zaručující kompletní 100% regulaci a

vyvážení topné soustavy je spočítána na 302.000,- Kč včetně DPH. Z našeho pohledu je toto řešení nejvýhodnější co do poměru **cena / užitná hodnota**, a zároveň jsme přesvědčeni, že splní naše očekávání ohledně **efektivního** a zároveň **hospodárného** vytápění našeho domu. Na celou zakázku firma poskytuje záruku 84 měsíců.

Následně p. Jedlička informoval o změně jednotnosti Výboru v postoji a doporučení, které řešení vlastníkům doporučit. Po konečném rozhodnutí Výboru (21.1.2014), vhození informací o výsledku výběru vlastníkům do schránky, potvrzení výsledku výběru vybrané firmě a žádosti o zaslání návrhu smlouvy o dílo, vyvinul p. Balatka osobní iniciativu a konzultoval problematiku vytápění v našem domě s dalšími osobami z oboru.

Nakonec dospěl k osobnímu přesvědčení, že jediné správné řešení, které pro náš dům podpoří, budou tzv. kombiventily Siemens. Důvod: nehlučnost, jednoduchost, cena. Konkrétní nabídku na toto řešení však žádnou nemáme, tudíž veškeré informace (cena, vlastnosti) jsou neověřené nebo pouze orientační. Pan Balatka odhadl cenu nového projektu vycházející z cen kombiventilů Siemens na cca 220 tisíc.

Výbor tedy zkontroloval odhad p. Balatky a započítal k již zmíněné ceně – nový projekt, práci, termo-hlavice, DPH, nezbytné součásti na patě domu vycházející z tehdejší Smlouvy o dílo z č.p.739, cenu za mapování a projekt již provedený firmou Energie-Reality s.r.o. související s konkurenční nabídkou. Výsledná cena odhadovaná Výborem činí cca 280 – 285 tis. Kč, nikoli cca 220 tis. jak navrhoval p. Balatka. Tato orientačně vypočtená cena s započtením všech požadovaných součástí projektu ovšem není již tak vzdálená nabídce fy Energie-Reality s.r.o.

## **Bod 2. programu** (Diskuse)

Poté dal p. Jedlička slovo p. Balatkovi a následně i p. Černému, aby seznámili přítomné vlastníky s řešením a jeho výhodami ve srovnání s konkurenční nabídkou a navíc, aby p. Balatka vysvětlil důvody, které ho vedly k náhlé změně původního rozhodnutí.

V průběhu jednotlivých prezentací byly přítomnými vlastníky kladeny různé dotazy oběma pánům, které oba reprezentanti naprosto protichůdných řešení zodpovídali. Např. „...**proč nemohou zůstat termostatické ventily, které již mají někteří vlastníci namontovány ?**“, „...**proč se provádí tzv. vyvážení soustavy, když nikde jinde ho prý nemají?**“, „...**proč je najednou nabídka od fi. Energie – Reality s.r.o. o cca 80 tis nižší, než původní nabídka a přesto slibuje 100% vyvážení TS. Kde ušetřili?**“ apod.

V další části pokládal p. Jedlička připravené dotazy na danou problematiku oběma zástupcům konzultovaných řešení. Cílem bylo seznámit přítomné vlastníky pokud možno se všemi „základními“ této problematiky tak, aby si mohli před hlasováním udělat vlastní názor na obě prezentovaná řešení a zároveň, aby na základě jejich odpovědí bylo možné posoudit fundovanost obou předkladatelů řešení v daném oboru.

Těsně před hlasováním byla pí. Neubergovou vznesena námitka, že na minulém Shromáždění se odsouhlasila cena za vyvážení TS cca 200 tis. a navýšení na 302 tis. je pro ni nepřijatelné. Řídící schůze proto přečetl část Zápisu z předcházejícího Shromáždění, kde bylo výslovně uděleno právo Výboru vybrat vítěznou firmu bez povinnosti opětovně svolávat Shromáždění bez ohledu na konečnou cenu. Na minulé schůzi byla přednesená cena výborem pouze odhadována na základě realizace ve vedlejší domě č.p. 739, které je jednak řešeno odlišným způsobem než Výborem doporučovaná nabídka a za druhé, cena jejich realizace je 7 let stará.

Paní Lukešová upozornila na nutnost dodržet cenu, přičemž fa nemá právo navýšit předpokládanou cenu zakázky o více než 10% bez další úpravy smlouvy, což pan Černý plně akceptoval.

Výbor informoval Shromáždění, že k podpisu Smlouvy o dílo dojde pouze až po ověření referencí v domech, kde proběhla stejná realizace jako námi poptávaná a to za předpokladu, že reference budou **kladné** /viz. obava z hluku v topné soustavě/. Další námitky již nebyly vzneseny.

### **Bod 3. programu** (Hlasování a závěr)

V závěru bylo přistoupeno k hlasování nad nabídkou firmy Energie – Reality s.r.o. na vyvážení TS domu za nabídnutou cenu 302.000,- Kč. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

V následné volbě souhlasilo s návrhem 12539 z 15993 přítomných podílů, což je 78,4 %. Proti bylo 2136 podílů (13,36%), zdrželo se 1318 podílů (8,24%).

**Návrh BYL přijat.** Předpokládaný termín realizace od **3.3.2014**

- po odhlasování návrhu na vyvážení TS, již většina vlastníků chtěla odejít, a proto v cca 19:15 pan Jedlička přítomným poděkoval za účast na Shromáždění, za hlasování a Shromáždění vlastníků ukončil.

Po ukončení Shromáždění byla zbylými členy Výboru (Jedlička, Soukup, pan Balatka jednání bez vysvětlení opustil) konzultována s panem Černým samotná realizace zakázky. V průběhu jednání byl zjištěn možný vážný problém pro rychlost realizace a efektivnost průběhu. A to pravděpodobné nefunkční hlavní uzávěry některých stoupaček. Jejich stav není možné dopředu nijak ověřit. Nemožnost uzavřít jednotlivé stoupačky by pro průběh realizace znamenalo vypuštění celého TS a cca 1 týden bez topení. Což při nevyzpytatelnosti současného počasí může znamenat, že i začátkem března můžou být teploty hluboko pod bodem mrazu. Tato představa byla pro Výbor nepřijatelná.

Posléze se podařilo najít z našeho pohledu rozumné řešení. Pro urychlení celé rekonstrukce Výbor souhlasil, aby fa pracovala od 07.00 do 22.00 h. Nejprve by se vypustila celá TS a v suterénních prostorách by se vyměnily jednotlivé hlavní uzávěry stoupaček (cca 2 dny). Na přívodu za nové kulové ventily /ovšem pouze ty, které budou netěsné! / a na „vraceče“ za regulační armatury Hycoccon, které jsou součástí dodávky a plní funkci uzávěru.

Funkčnost kulových ventilů na přívodu je pro bezproblémový a bezpečný provoz celého systému nezbytná, protože v případě havárie některého z radiátorů v soustavě by skrz netěsný ventil stále protékala voda a tudíž by se musel vypustit celý okruh domu. Předpokládaný vícenáklad v podobě ventilů (13 ks) je odhadován na cca 15.000,- Kč. Tato nečekaná komplikace (nefunkční ventily stoupaček) by se však každopádně musela řešit při realizaci zakázky jakýmkoliv dodavatelem. U každého vypouštění a následného testování stávajícího kulového ventilu na přívodu bude **vždy** přítomen p. Balatka, abychom vyloučili zbytečné výměny stále funkčních ventilů novými.

Budou-li tyto stoupačkové ventily funkční, je možné následně napustit TS, aby se obnovilo vytápění a poté dle předem stanoveného časového plánu vypustit vždy už jen tu stoupačku, kde budou instalovány termostatické ventily. Zbytek domu bude vytápěn.

Jednání o vlastní realizaci byla přítomna paní Hofmanová, která jako „zástupce“ ostatních vlastníků s navrhovaným řešením souhlasila a společně s Výborem uznala nutnost vypořádání se s potencionálním problémem v podobě nefunkčních ventilů a zároveň s co nejkratší dobou bez topení v průběhu realizace zakázky. Ještě jednou díky za její přístup.

Zápis byl vyhotoven a podepsán v Hostinném dne 03.02.2014

Ing. Jiří Jedlička  
řídící schůze

Ing.Miroslav Balatka  
ověřovatel zápisu

Petr Soukup  
zapisovatel