

PODKLADY K ČLENSKÉ SCHŮZI

konané ve středu 14. dubna 2025 v 18:00 hod.

Vážení členové!

Představenstvo svolává členskou schůzi za účelem projednání investičního záměru/návrhu na vybudování fotovoltaické elektrárny pro výrobu a komunitní sdílení elektřiny v našem bytovém domě. Schůze bude zaměřena hlavně na toto téma a její součástí bude hlasování o konkrétních usneseních potřebných pro zahájení zpracování projektu a následnou realizaci elektrárny.

Podklady k bodu 2 – Představení záměru stavby fotovoltaické elektrárny

Téma fotovoltaické elektrárny (FVE) jsme předběžně představili už na členské schůzi 12.12.2024 a následně v informačním emailu všem členům 16.1.2025. Od té doby probíhaly další přípravy a schůzky k upřesnění technických parametrů, posouzení stavu střechy a vypracování dalších nabídek. Postupně jsme získali větší přehled a znalosti, jak elektrárna funguje, jaké by měla mít parametry, jak bude fungovat systém sdílení elektřiny a co všechno bude realizace projektu obnášet.

Celkem bylo v průběhu příprav vyhotoveno a předáno 5 nabídek od tří dodavatelů – společností Trienergo, Lunek a Sorax hold. Nejvíce jsme spolupracovali s firmou Sorax hold, která podle nás nabízí nejlepší technické řešení a systém „chytrého“ sdílení elektřiny, komplexní služby a zázemí sdružení iKomunita dodavatelských firem a výrobců FVE komponent.

K projednání na členské schůzi vám proto předkládáme finální obchodní nabídku firmy Sorax hold, která je podle našeho názoru nejlepší z výběru a kde se podařilo dosáhnout nejlepšího poměru „cena/výkon“. Dokument nabídky je přiložen k podkladům na schůzi. Poznamenám zde, že některá v ní uvedená čísla mohou být bez vysvětlení dalších souvislostí zavádějící nebo matoucí. Konkrétně např. kalkulovaná spotřeba bytů 4 MWh je uvedena včetně započtené energie na ohřev TUV přepočtené na MWh elektrické energie. Samotná spotřeba elektřiny v bytech se běžně pohybuje kolem 1,5 MWh ročně a s tím počítá i v kalkulaci. Na schůzi bude vše probráno a vysvětleno.

Hlavní důvody, proč projekt FVE předkládáme a chceme realizovat:

1. Úspora nákladů na elektřinu v bytech a společných prostorách. FVE pomůže každé domácnosti snížit platby za elektřinu o tisíce korun ročně. Další úspora bude u nákladů na společnou elektřinu v domě a na ohřev teplé vody. Dále FVE přináší zisk z prodeje přebytků elektřiny do distribuční sítě. To vše dohromady významně zlevní provoz našich domácností.
2. Zhodnocení majetku. Pořízením FVE se zhodnotí dům jako celek a tím se nepřímým způsobem zvýší hodnota a atraktivita bytů (průměrně o cca 90 000 Kč na byt).
3. Účelné využití finančních prostředků. Ve fondu oprav máme aktuálně dostatek peněz, abychom si investici mohli dovolit bez nutnosti brát úvěr. Takto investované peníze se nám vyplatí a nebudou ležet bezúčelně v bance znehodnocované inflací. Díky čerpání státní dotace je to prakticky okamžité zhodnocení investovaných peněz o 50 %.

4. Výborné předpoklady pro tento typ investice. Máme dům, kde jsou velmi vhodné podmínky pro umístění FVE – správně orientovanou a dost velkou střechu, žádné zastínění okolními objekty, velmi slunečnou lokalitu Jižní Moravy. Zdaleka ne každý dům má takové podmínky a nemůže fotovoltaiku využívat tak efektivně.
5. Čistá ekologická energie. Podpoříme tím energetickou soběstačnost a snížíme energetickou náročnost našeho domu, snížíme emise CO₂. Realizací FVE zlepšíme energetickou bilanci a budeme mít lepší hodnocení energetické náročnosti budovy (PENB).

Jaké jsou nevýhody či rizika pořízení FVE:

1. Vysoké pořizovací náklady. Pořízení elektrárny je drahé a návratnost se pohybuje kolem 6 – 7 let, a to jen díky vysoké státní dotaci. Je to dlouhodobá investice. Životnost zařízení se počítá v řádu 20+ let.
2. Finanční benefity nelze garantovat. Výkon FVE je závislý především na počasí a slunečním osvitu. Hodnoty lze predikovat z historických dat, ale nelze do budoucna garantovat, kolik přesně FVE vyrobí elektřiny a jaké přesně budou úspory. Menší účinnost je typicky v zimních měsících nebo v období špatného počasí, kdy bývá spotřeba elektřiny naopak vyšší.
3. Potřeba prostoru pro technologická zařízení. Musíme vyčlenit a připravit prostor v suterénu pro umístění zařízení a bateriového úložiště. To znamená přesunout dosavadní sklad nářadí na jiné místo, provést stavební úpravy místností.
4. Zvýšené nároky na správu domu. Bude to další součást domu, o kterou bude potřeba se starat, kontrolovat, zajišťovat servis, pravidelné revize atd. To znamená další práci a starost pro správce domu a provozní náklady.
5. Možné komplikace při opravách střechy. Montáž panelů na střechu může v budoucnu znamenat komplikace a zvýšené náklady při opravě střechy, např. z důvodu nějaké kalamity nebo jiné neočekávané události. Na střeše vše předem připravíme a preventivně opravíme, abychom riziko minimalizovali. Zajistili jsme odborné posouzení a návrh drobných oprav, které budou provedeny ještě před instalací panelů. Celkově je nyní střecha ve velmi dobrém stavu, střešní krytina je v pořádku a montáži nic nebrání. Posudek s návrhem opatření je přílohou podkladů.

Další informace a podrobnosti budou probrány na schůzi. Např. jak funguje systém komunitního sdílení elektřiny, informace o čerpání dotace, administrativní úkony atd.

Podklady k bodu 3 – Presentace řešení od dodavatele Sorax hold a sdružení iKomunita, diskuse

Na schůzi jsme přizvali obchodního zástupce a jednatele dodavatelské firmy Sorax hold s.r.o., pana Tomáše Adamíka, který připravoval obchodní nabídku a řešil i technické parametry a detaily projektu. V rámci jeho prezentace se dozvíte podrobnosti o navrhovaném řešení a použitých technologiích, o sdružení iKomunita, informace o postupu a časovém harmonogramu projektu, podmínkách a čerpání státní dotace, následné podpoře a servisu atd. Samozřejmě bude prostor, aby nám zodpověděl dotazy a vysvětlil případné nejasnosti.

Podklady k bodu 4 – Schválení usnesení potřebných pro zahájení realizace FVE

1. Schválení realizace investičního záměru/návrhu

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje realizaci výstavby fotovoltaické elektrárny na základě obchodní nabídky č. 507/2025 od společnosti Sorax hold s.r.o. s těmito parametry:

- *Smluvním dodavatelem a zhotovitelem je společnost Sorax hold s.r.o., IČ: 07994443, zastoupená jednatelem Tomášem Adamíkem*
- *Investorem a stavebníkem je Bytové družstvo Provazníkova 52,54,56, IČ: 26298791*
- *Celkové rozpočtové náklady akce jsou 2 430 000 Kč*
- *Plánovaný instalovaný výkon bude 34,65 kWp a kapacita bateriového úložiště 80 kWh*
- *Předpokládaný termín dokončení realizace a uvedení do provozu je do konce roku 2025*

2. Schválení financování

Návrh usnesení:

Členská schůze schvaluje financování projektu FVE z vlastních zdrojů z fondu dlouhodobých záloh na opravy a dodatečné investice (fond oprav) a čerpáním státní dotace na úhradu 50% nákladů. Členská schůze souhlasí s čerpáním státní dotace z programu Nová zelená úsporám a pověřuje představenstvo, aby jménem bytového družstva žádost o tuto dotaci podalo.

3. Schválení umístění FVE v bytovém domě

Návrh usnesení:

Členská schůze jakožto nejvyšší orgán Bytového družstva Provazníkova 52,54,56, IČ: 26298791, které je většinovým vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 1263, 1265, 1267 na pozemku p.č. 1642/1, 1642/4, 1642/5 zapsané na LV 3979 v katastru nemovitostí Brno, katastrální území Černá Pole, uděluje souhlas vlastníka s umístěním výroby elektřiny v této nemovitosti.

V případě nejasností, dotazů, nebo žádosti o poskytnutí dalších informací k projednávaným bodům se můžete obrátit na členy představenstva nebo kontrolní komise družstva.

Dne 25.3.2025 vypracoval: Marek Vičar, předseda BD