

Počet stran: 10

Počet příloh: /

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

Termín konání: 30. ledna 2015, od 17,30 hod, začátek odložen o 10 min. s ohledem na stálé příchozí a nedostačující počet družstevníků k zajištění usnášeníschopnosti členské schůze.

Místo konání: Besední dům ve Vyškově (velký sál),

Přítomní: na základě prezenčních listin bylo při zahájení členské schůze (dále ČS) v 17,40 hod celkem **88 přítomných členů družstva**, z toho byli přítomni tři členové představenstva a jeden člen kontrolní komise. Dále byla přítomna notářka JUDr. Zdeňka OTEVŘELOVÁ.

Program schůze

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se;
2. Určení orgánů členské schůze a ověřovatelů zápisu;
3. Schválení programu členské schůze;
4. Přijetí nových stanov družstva;
5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;
6. Diskuze (návrhy, podněty, připomínky a další).

Při zahájení ČS předseda představenstva přivítal přítomné družstevníky a hosta a poté přešel k bodu č. 1 dle zaslaného programu jednání ČS.

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se

Tento bod programu zahájil předseda představenstva s konstatováním, že členové družstva byli řádně svoláni na jednání ČS v souladu se zákonem č. 90/2012Sb., o obchodních společnostech a družstev (zákon o obchodních korporacích, dále ZOK).

Předseda představenstva konstatoval, že dle prezenčních listin je přítomno 88 členů družstva s 88 platnými hlasy. Celkový počet družstevníků s platnými hlasy je 175.

Na základě ustanovení ZOK §644, odst. 1., byla splněna podmínka o nadpoloviční většině všech členů družstva mající většinu všech hlasů

Proti uvedenému, nebyla z řad družstevníků vznesena žádná výtka.

Předseda představenstva konstatoval, že ČS JE USNÁŠENÍ SCHOPNÁ a přešel k bodu č. 2 programu jednání ČS.

2. Určení orgánů členské schůze a ověřovatelů zápisu

Předseda představenstva nejprve navrhl orgány ČS:

a) Orgány ČS:

Předsedající

- Ing. Jaroslav KOZŮBEK, Ph.D.

Sčítatelé hlasů

- Ing. Aleš OLEJNÍČEK, Ph.D.
- Pavel DUDA

Zapisovatel

- Ing. Jaroslav KOZŮBEK, Ph.D.

Po navržení orgánů ČS, předseda představenstva vyzval ČS, zdali mají nějaké připomínky či návrhy k navrženým členům orgánů ČS. Nikdo z družstevníků neměl připomínky.

Předseda představenstva vyzval ČS k odsouhlasení navržených orgánů ČS:

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 88

PRO: 88

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Navržení členové orgánů ČS byli schváleni plným počtem hlasů.

Dále předsedající ČS požádal přítomné členy družstva o dobrovolné přihlášení se do funkce ověřovatelů zápisu. Dobrovolně se do funkce ověřovatele zápisu přihlásili tito přítomní členové družstva

b) Ověřovatelé zápisu

- Eva ZEMANOVÁ
- MUDr. Igor ČERNÝ
- Ing. Martina MARETHOVÁ.

Předsedající vyzval ČS, zdali má někdo připomínky, výhrady a doporučení k přihlášeným ověřovatelům zápisu. Nikdo z družstevníků neměl žádné připomínky, výhrady, či doporučení.

Předsedající vyzval ČS k provedení hlasování ve věci schválení navržených ověřovatelů zápisu.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů):	88
PRO:	88
PROTI:	0
ZDRŽEL SE:	0

Závěr: Přihlášení ověřovatelé zápisu ČS byli schváleni plným počtem hlasů.

3. Schválení programu členské schůze

V rámci tohoto bodu programu předsedající seznámil ČS s následujícím programem:

- 1. Ověření schopnosti schůze usnášet se;**
- 2. Určení orgánů členské schůze a ověřovatelů zápisu;**
- 3. Schválení programu členské schůze;**
- 4. Přijetí nových stanov družstva;**
- 5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;**
- 6. Diskuze (návrhy, podněty, připomínky a další).**

Předsedající konstatoval, že předložený program ČS je shodný s navrženým programem ČS, který všichni družstevníci obdrželi na pozvánce.

V tuto dobu 18,20 hod přišel další družstevník (pan Raška).

Předsedající vyzval ČS k provedení hlasování ve věci schválení navrženého programu ČS.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů):	89
PRO:	89
PROTI:	0
ZDRŽEL SE:	0

Závěr: Navržený program ČS byl přijat.

Předsedající přešel k dalšímu bodu ČS v souladu s odsouhlaseným programem ČS.

4. Přijetí nových stanov družstva

Předsedající k návrhu nových stanov sdělil ČS následující:

- odůvodnil nutnost vypracování nových stanov družstva vyplývající z přijetí nových zákonů a to zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstev (ZOK), které významným způsobem změnily pravidla fungování družstev a bytových družstev a to včetně problematiky nájemního bydlení.
- uvedl vybrané články nových stanov, které upravují a doplňují některá paragrafová znění ZOK, která jsou dána ZOK do kompetence družstev (ČS) doplnit či blíže specifikovat,
- dále uvedl základní specifika, která jsou uvedena v nových stanovách vyplývajících z podmínek Státního fondu rozvoje bydlení, které poskytlo nenávratnou dotaci na výstavbu všech bytových jednotek družstva,
- poté konstatoval, že z řad družstevníků (fyzických osob) představenstvo neobdrželo žádné připomínky k navrženému znění nových stanov družstva,
- poté uvedl, že představenstvo obdrželo čtyři dny před konáním ČS vyjádření jediné právnické osoby – člena družstva, a to společnosti Vyškovské nemovitosti s.r.o. k navrženým novým stanovám družstva (viz příloha zápisu ČS). Celkem bylo vzneseno 8 připomínek k vypořádání.

Na základě výše uvedeného vyjádření společnosti Vyškovské nemovitosti s.r.o. (dále VyšNem) předsedající přešel k projednání navržených připomínek.

Vyjádření společnosti VyšNem po jednotlivých bodech k návrhu stanov Vyškovského bytového družstva s platností od 30. 1. 2015. Tučně zvýrazněný text navrhuje společnost VyšNem do stanov doplnit.

Návrh:

Část 3 čl. 10 bod 1) doplnit **(mimo stávající)**

Vypořádání:

Předsedající potvrdil souhlas představenstva družstva navrženou změnu zapracovat do stanov družstva následujícím způsobem:

Část 3 čl. 10 bod 1) druhá věta, vložit na konec věty „mimo stávající“.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 3 čl. 11 bod 2) – souhlasíme, ale upozorňujeme, že je to v rozporu s částí 6, čl. 43 bod 4).

Vypořádání:

Předsedající potvrdil rozhodnutí představenstva zachovat uvedený článek v plném znění a realizovat změnu článku 43 stanov (viz níže).

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 3 čl. 16 bod 1) – nesouhlasíme se splnutím družstevních podílů. Navrhujeme co byt, to podíl a současně hlas při hlasování.

Vypořádání:

Předsedající potvrdil, že daný návrh projednal předběžně se zástupcem společnosti VyšNem panem Dobrovolným, že splnutí družstevních podílů přímo vyplývá z § 606 ZOK.

Předsedající uvedl, že pan Dobrovolný potvrdil, že daný návrh změny stanov již společnost VyšNem nepožaduje.

Předsedající potvrdil rozhodnutí představenstva navrženou změnu do stanov nezapracovat.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 4 čl. 23 bod 1 písmeno d) – doplnit **(neplatí pro právnickou osobu – člena družstva)**

Vypořádání:

Předsedající uvedl, že představenstvo družstva nebude bezdůvodně bránit společnosti VyšNem realizovat jejich podnikatelskou činnost v přidělených bytech, pokud nebudou zásadním způsobem narušovat společné soužití bydlících v daném bytovém domě.

Předsedající jménem představenstva družstva vyzval společnost VyšNem, aby si od představenstva družstva vyžádala souhlas realizovat podnikatelskou činnost v obou bytech.

Předsedající potvrdil rozhodnutí představenstva navrženou změnu do stanov nezapracovat.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva s požadavkem uvedení stanoviska představenstva družstva bezdůvodně neomezovat podnikatelskou činnosti v obou přidělených bytech do zápisu z jednání ČS.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 4 čl. 23 bod 1 za písmeno h) – doplnit písmeno i) **omezení podnikání v souvislosti s členstvím v družstvu neplatí pro právnické osoby, které jsou stávajícími členy družstva.**

Vypořádání:

Předsedající uvedl, že jde o duplicitu předchozího návrhu na změnu stanov ohledně omezení či zákazu podnikání, a že vypořádání předchozího návrhu řeší i tento návrh změny.

Předsedající potvrdil rozhodnutí představenstva navrženou změnu do stanov nezapracovat.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 5 čl. 33 bod 5 – změnit třetí větu: nesouhlasíme s třetí větou: Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku... navrhuje změnit větu: Souhlas se uděluje na dobu 1 roku **a následně znovu až při změně podnájemníka**, ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce ...

Vypořádání:

Předsedající uvedl stanovisko představenstva družstva, že v zájmu ochrany práv všech družstevníků na klidné soužití v bytových domech, je dané opatření na omezení souhlasu s povolením podnájmu třetí osobě záměrně omezeno na délku jednoho roku. Potvrdil, že představenstvo družstva potvrdí souhlas s podnájmem

o další 1 rok, pokud budou dodrženy všechny povinnosti člena družstva a to i od podnájemníků, které bude mít v přiděleném bytě.

Předsedající se obrátil na ČS, zdali má někdo námitky na omezení souhlasu s podnájemem na 1 rok. Nikdo z přítomných družstevníků námitku nevyslovil.

Předsedající potvrdil rozhodnutí představenstva navrženou změnu do stanov nezapracovat.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva bez výhrad.

Návrh:

Část 6 čl. 43 bod 4 – změnit bod 4: doplnit text: musí být písemná... **nemusí** být s ověřeným podpisem zmocnitele. Aktuální podoba tohoto bodu je v rozporu s částí 3 čl. 11 bod 2).

Vypořádání:

Předsedající uvedl stanovisko představenstva družstva navržené změně vyhovět a uvedený článek sesouladit s článkem 10 bod 1) stanov následujícím způsobem:

Část 6 čl. 43 bod 4) třetí věta, – vloženo **nemusí být** s ověřeným ...

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky či námitky.

Návrh:

Část 7 čl. 51 bod 1 písmeno c) – slova „na rok 2008“ změnit na „**od roku 2015**“

Vypořádání:

Předsedající uvedl stanovisko představenstva družstva navržené změně vyhovět a uvedený článek 51 bod 1 písmeno c) vypořádat následujícím způsobem:

Část 7 čl. 51 bod 1 písmeno c) celý text zrušit a nahradit textem:

Příspěvek do fondu investic a mimořádných oprav činí 5 Kč za m² podlahové plochy bytu. O změně výše příspěvku do fondu investic a mimořádných oprav rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva.

Předsedající požádal jednatele společnosti VyšNem o stanovisko.

Jednatel společnosti souhlasil s návrhem představenstva bez výhrad.

Předsedající požádal ČS, zdali má někdo k navrženému vypořádání připomínku či námitku.

Nikdo z družstevníků neměl připomínky ani námitky.

Předsedající dále uvedl, že v čl. 49 bod 1) jsou uvedeny v první a druhé větě dvě nepřesnosti, kdy je omylem uveden orgán družstva shromáždění delegátů místo orgánu družstva členská schůze.

Předsedající uvedl návrh představenstva družstva zapracovat změnu v čl. 49 bod 1) následujícím způsobem:

čl. 49 bod 1) první věta, nahrazeno „ke shromáždění delegátů“ textem **členské schůzi ke schválení**.

čl. 49 bod 1) druhá věta, nahrazeno „shromáždění delegátů, v souladu se stanovami,“ textem **členské schůzi**

Předsedající se obrátil na ČS, zdali má někdo námitky k danému návrhu na změnu čl. 49 bod 1).

Nikdo z přítomných družstevníků nevyslovil námitku k danému návrhu představenstva družstva.

Mezitím odešel jeden účastník ČS a počet přítomných družstevníků s platnými hlasy se snížil na 88, což stále zajišťovalo nadpoloviční většinu všech členů družstva.

Předsedající vyzval ČS k provedení hlasování ve věci odsouhlasení návrhu nových stanov družstva s platností od 30. 1. 2015.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 88

PRO: 88

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Návrh nových stanov družstva po zapracování všech připomínek byl přijat.

Předsedající přešel k dalšímu bodu programu ČS.

Jednání ČS opustila paní notářka JUDr. Zdeňka OTEVŘELOVÁ.

5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov

Předsedající ČS uvedl následující:

Seznámil se změnou legislativy ve vztahu k podmínkám pro poskytnutí dotací ze SFRB, kdy došlo ke zkrácení podmínky, kdy příjemce dotace nepřevede **po dobu 20 let** od právní moci kolaudace stavby vlastnictví bytových domů, postavených s použitím dotace, popř. spoluvlastnický podíl na tomto domě, na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí užívání všech bytů v domě k trvalému nájemnímu bydlení.

Podmínka 20 let byla zkrácena na dobu 10 let.

Představenstvo k výše uvedené změně již v roce 2014 jednalo se zástupci města Vyškov, zastoupeného místostarostou panem Břetislavem Usnulem, že město

Vyškov má zájem využít zkrácené lhůty k provedení bezúplatného převodu (darování) svého podílu družstvu a to i včetně pozemků pod bytovými domy a 12 bytů zvláštního určení.

Předsedající dále ČS upozornil, že pokud převod podílu města Vyškov na družstvo bude mít formu daru, bude nutno uhradit darovací daň ve výši 7% z odhadnuté tržní hodnoty darovaného podílu města Vyškov.

Předsedající uvedl, že představenstvo bude v roce 2015 intenzivně jednat s městem Vyškov ohledně hledání formy a způsobu převodu podílu města Vyškov na družstvo.

Předsedající dále uvedl, že představenstvo bude hledat všechny cesty realizovaného převodu, které by mohly vést ke snížení zátěže darovací daně.

K danému sdělení se spustila debata ČS s představenstvem, kdy družstevníci žádali představenstvo družstva, aby uskutečnilo všechny možné právní kroky eliminující zátěž darovací daně, či vedlo k úplnému zrušení darovací daň platit.

Předsedající uvedl, že na další ČS požádá družstevníky o souhlas k řešení daného převodu vyžádat právní služby fyzické či právnické osoby, zabývající se danou problematikou.

Družstevníci dále představenstvo družstva požádali o zjištění, jakou přesnou formou bude převod vlastnického podílu města Vyškov probíhat, zdali půjde o převod mezi městem a družstvem, či půjde o bezúplatný převod vlastnického podílu města na jednotlivé družstevníky.

Družstevníci dále požádali o ověření možností převodů bytů do osobního vlastnictví.

Předsedající sdělil, že tato problematika bude řešena na každé následující ČS.

6. Diskuze:

Předsedající sdělil ČS, že v souladu s nově přijatým zákonem č. 318/2012Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií o v souladu s prováděcí vyhláškou č. 237/2014 Sb. stanovující pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, se bude muset v roce 2015 provést poměrně vysoká finanční investice na pořízení tzv. Indikátorů tepelných nákladů (ITN) do každé bytové jednotky.

Předsedající sdělil, že poptávkové řízení bude vyhlášeno až v letních měsících roku 2015 s instalací ITN před novou topnou sezonou.

Předsedající dále uvedl, že družstvo bude poptávat ITN s dvěma čidly a rádiovým odečtem a možnost, provádět si odečty sami, či pověřit nezávislou třetí osobu, v případě družstva to bude správce firma Vrtílek, s.r.o.

Předsedající dále uvedl, že se v roce 2015 budou měnit bytové vodoměry na TUV ve všech bytových domech družstva. Důvodem je stáří měřidel, kdy je povinnost po 5 letech od montáže je vyměnit. Záměr představenstva je pořídit opět vodoměry s rádiovým odečtem a dle finančních možností s přesností měření dle třídy B nebo R100.

Závěr:

Předsedající v závěru:

- Poděkoval za přítomnost a aktivní přístup všech účastníků ČS.
- Vyzval družstevníky, aby chodili řádně na ČS, aby se podařilo vždy zajistit nadpoloviční většinu všech družstevníků k zajištění schopnosti ČS se usnášet.
- Uvedl předběžně období duben-květen 2015, kdy bude další ČS s hlavním bodem jednání schválení roční účetní závěrky družstva za rok 2014 a odsouhlasení navrženého způsobu naložení se ziskem, či případnou ztrátou.
- Připomenul možnost komunikovat s představenstvem telefonicky, e-mailem, přes kontaktní formulář na webových stránkách družstva a s využitím sběrné schránky.

Přílohy zápisu:

- Pozvánka na členskou schůzi.
- Prezenční listiny včetně plných mocí.
- Schválené znění stanov družstva platné od 30. 1. 2015.
- Notářský zápis z jednání ČS.

Ve Vyškově dne 9. února 2015

Zápis vypracoval:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.
předseda představenstva

Zápis ověřil:

Eva ZEMANOVÁ
členka družstva

MUDr. Igor ČERNÝ
člen družstva

Ing. Martina MARETHOVÁ
členka družstva