

Počet listů: 5

Počet příloh: 2/2

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 01/2014

Termín konání: 27. března 2014, 19,00 hod,

Místo konání: hotel Atrium ve Vyškově,

Přítomnost: na základě prezenční listiny byli přítomni 4 delegáti, předseda představenstva družstva, žádný člen kontrolní komise a 4 hosté (viz příloha č. 2).

Program:

1. Ověření schopnosti usnášet se;
2. Určení orgánů Shromáždění delegátů a ověřovatelů zápisu;
3. Schválení programu;
4. Volba nových členů Kontrolní komise družstva;
5. Výroční zpráva družstva za rok 2013 – naložení s výsledkem účetní závěrky družstva za rok 2013;
6. Stav řešení nových stanov družstva – vliv zákona č. 90/2012 Sb. O obchodních korporacích na další chod družstva;
7. Stav řešení nájemného s městem Vyškov;
 - a) Seznámení s novou nájemní smlouvou dle Nového občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb.
 - b) Návrh družstva městu Vyškov k procesu schvalování nových nájemních smluv.
8. Odměny statutárním orgánům družstva na rok 2014;
9. Různé (návrhy, podněty, připomínky a další).

Shromáždění delegátů zahájil předseda představenstva družstva Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D. s konstatováním, že delegáti družstva byli, v souladu se stanovami družstva, řádně svoláni pozvánkou na shromáždění delegátů (viz příloha č. 1).

Proti tomuto nebyla, ze strany delegátů, vznesena žádná připomínka.

1. Ověření schopnosti usnášet se

Předseda představenstva konstatoval, že dle prezenční listiny byli přítomni 4 delegáti se 4 platnými hlasy. Z toho vyplývá, že byla přítomna nadpoloviční většina všech delegátů (4 ze 7, což odpovídá 57 %).

Na základě uvedeného počtu platných hlasů a v souladu s § 644 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. O obchodních společnostech a družstvech, předseda představenstva konstatoval, že shromáždění delegátů je usnášení schopné.

Závěr: Shromáždění delegátů je usnášení schopné.

2. Určení orgánů shromáždění delegátů a ověřovatelů zápisu

Předsedající navrhl následující orgány shromáždění delegátů a ověřovatelé zápisu:

a) Orgány shromáždění delegátů

Předsedající

- Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

Sčítatel hlasů

- Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

Zapisovatel

- Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

b) Ověřovatelé zápisu

- Jaroslav CHRÁST
- Leona OTEVŘELOVÁ

Předseda představenstva vyzval delegáty k odsouhlasení určených orgánů shromáždění delegátů a ověřovatelů zápisu.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 4

PRO: 4

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Orgány shromáždění delegátů a ověřovatelé zápisu BYLI schváleni.

3. Schválení programu

V rámci tohoto bodu předsedající seznámil delegáty s následujícím programem.

1. Ověření schopnosti usnášet se;
2. Určení orgánů Shromáždění delegátů a ověřovatelů zápisu;
3. Schválení programu;
4. Volba nových členů Kontrolní komise družstva;
5. Výroční zpráva družstva za rok 2013 – naložení s výsledkem účetní závěrky družstva za rok 2013;
6. Stav řešení nových stanov družstva – vliv zákona č. 90/2012 Sb. O obchodních korporacích na další chod družstva;
7. Stav řešení nájemného s městem Vyškov;
 - a) Seznámení s novou nájemní smlouvou dle Nového občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb.
 - b) Návrh družstva městu Vyškov k procesu schvalování nových nájemních smluv.
8. Odměny statutárním orgánům družstva na rok 2014;
9. Různé (návrhy, podněty, připomínky a další).

Předsedající vyzval delegáty k hlasování.

Hlasování:

PŘÍTOMNO:	4
PRO:	4
PROTI:	0
ZDRŽEL SE:	0

Závěr: Program shromáždění delegátů BYL přijat.

4. Volba nových členů Kontrolní komise družstva;

Dne 18. 6. 2013 vypršela pětiletá lhůta volených členů Kontrolní komise družstva, kterých bylo k danému dni dva (viz tabulka níže).

Bohužel se ke dni 27. 3. 2014 nepodařilo z řad družstevníků Vyškovského bytového družstva získat dobrovolné zájemce o členství v Kontrolní komisi.

Družstvo proto v období od 18. 6. 2013 do 27. 3. 2014 nemělo ustanovenu Kontrolní komisi.

Předsedající uvedl, že nově ustanovená Kontrolní komise dostane k dispozici veškeré podklady ohledně hospodaření družstva za uplynulé a současné účetní období, aby mohla začít řádně vykonávat své funkční povinnosti.

Paní Mgr. Radka JEŽOVÁ bývalá členka Kontrolní komise družstva představila přítomnou paní Leonu OTEVŘELOVOU, jako potenciálního zájemce o členství v Kontrolní komisi družstva. Paní Leona OTEVŘELOVÁ byla oslovena předsedajícím, zdali by s členstvím v Kontrolní komisi souhlasila. Paní Leona OTEVŘELOVÁ svůj souhlas potvrdila.

Delegát bytového družstva pan Luděk RYPAL zmínil, že ověřoval další možné zájemce do Kontrolní komise z řad družstevníků v jeho bytovém domě, a zmínil pana Milana KUSALA, který předběžně projevil zájem o členství v Kontrolní komisi. Bohužel pan Milan KUSAL nebyl přítomen a nemohl svůj zájem osobně potvrdit.

Na základě výzvy předsedajícího směrem k delegátům a hostům, zdali ví o někom dalším, kdo by projevil zájem o členství v Kontrolní komisi, se přihlásila Mgr. Radka JEŽOVÁ, že by měla také zájem o členství v Kontrolní komisi. Další, kdo projevil zájem o členství v kontrolní komisi, byl její bývalý člen pan Jaroslav CHRÁST. Další jiná osoba již nebyla potvrzena.

Předsedající otevřel rozpravu k návrhu uvedeným členů Kontrolní komise. K uvedeným potenciálním členům Kontrolní komise neměl nikdo s přítomných žádné výhrady.

Předsedající konstatoval, že o členství v Kontrolní komisi družstva projevil zájem následující členové družstva:

1. Člen: Mgr. Radka JEŽOVÁ
2. Člen: Leona OTEVŘELOVÁ
3. Člen: Jaroslav CHRÁST

Předsedající dal hlasovat o uvedeném návrhu nových členů Kontrolní komise:

Hlasování:

PŘÍTOMNO:	4
PRO:	4
PROTI:	0
ZDRŽEL SE:	0

Závěr: Návrh nových členů Kontrolní komise družstva BYL přijat.

5. Výroční zpráva družstva za rok 2013 (schválení účetní závěrky družstva).

Úvodem tohoto bodu předsedající přečetl Výroční zprávu družstva za rok 2013.

Na základě uvedeného výsledku hospodaření VBD v roce 2013, navrhl předsedající jménem představenstva družstva následující způsob naložení se zůstatkem neuhrazené ztráty z minulých let, která činí 517.530,57 Kč.

Návrh představenstva:

Návrh na úhradu ztráty z minulých let a roku 2013

Družstvo eviduje na účtu 429 – neuhrazená ztráta z minulých let částku 13.922.343,78 Kč, a na účtu 431 – hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení částku 555.030,21 Kč, to je celková ztráta ve výši 14.477.373,99 Kč.

Tato ztráta bude uhrazena následovně:

- 1) 98.552,65 Kč – Z nerozděleného zisku z minulých let (účet 428);
- 2) Ponížením ostatních kapitálových fondů ve výši 13.861.290,77 Kč (účet 413);
- 3) 517.530,57 Kč – zůstatek neuhrazené ztráty z minulých let (účet 429).

Zůstatek ztráty ve výši **517.530,57 Kč** bude převeden do dalších let.

Předsedající požádal delegáty o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2013 a naložení se zůstatkem neuhrazené ztráty z minulých let.

Hlasování:

PŘÍTOMNO:	4
PRO:	4
PROTI:	0
SDRŽEL SE:	0

Závěr: Řádná účetní závěrka za rok 2013 a návrh představenstva ke způsobu naložení se zůstatkem neuhrazené ztráty z minulých let BYLY přijaty.

6. Stav řešení nových stanov družstva – vliv zákona č. 90/2012 Sb. O obchodních korporacích na další chod družstva;

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Předsedající seznámil přítomné s hlavním vlivem uvedeného zákona na chod družstva a změny stanov, které z toho vyplynou:

- Ukončení platnosti shromáždění delegátů §670, družstvo s počtem členů méně jak 200,
- Družstevní podíl lze použít jako zástavu při vyřízení úvěrů – může mít likvidační následky – lze stanovami zakázat,
- Vstupování právnických osob do družstva – lze stanovami zakázat,
- Úpravy stanov týkající se nájemného – nutný souhlas všech členů družstva – téměř neřešitelné - §731,
- Finanční asistence – není zcela jasný účel – návrh na omezení poskytování ve stanovách,
- Rozhodování per rollam – posláním návrhu rozhodnutí členům družstva a vyžádání souhlasu či nesouhlasu – má zefektivnit rozhodování – musí povolit stanovy.
- Družstvo musí mít elektronickou Informační desku, kterou lze nejlépe realizovat vytvořením vlastních webových stránek družstva.

Vzhledem k rozsáhlým změnám, které musí stanovy obsahovat, předsedající uvedl, že se budou dělat stanovy zcela nové, které se dají ke schválení Členské schůzi družstva do konce roku 2014.

Předsedající uvedl, že požádá Krajský soud v Brně – obchodní rejstřík o povolení schválení nových stanov družstva po zákonem stanoveném termínu, kterým je 31. 6. 2014.

Předsedající dále uvedl, že nejpozději do konce roku 2014 budou vytvořeny webové stránky družstva, kde bude vytvořená Informační deska a dále se ta budou uvádět základní informace z dění družstva a vkládat základní dokumenty pro družstevníky.

Z přítomných delegátů družstva k tomuto neměl nikdo žádné připomínky.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předsedající uvedl, že nový občanský zákoník se především oblasti družstevního bydlení dotýká problematiky vymezení právních vztahů u nájmu, společných nájmu a podnájmu bytových jednotek.

Uvedené aspekty nájemního bydlení a nájmu jako takových budou vymezeny v návrhu nových stanov družstva.

Dále předsedající uvedl, že blíže bude tato problematika řešena v dalším bodě programu jednání Shromáždění delegátů ve vztahu k nájemní smlouvě.

Předsedající přešel k dalšímu bodu jednání.

7. Stav řešení nájemného s městem Vyškov;

a. Seznámení s novou nájemní smlouvou dle Nového občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb.

Předsedající všem přítomný předložil platné znění nové nájemní smlouvy, která se od 1. 7. 2015 bude uzavírat s novými družstevníky družstva, nebo při výměně bytových jednotek v rámci družstva. Aktuální uzavřené nájemní smlouvy se měnit nebudou.

K tomuto nikdo ze strany delegátů družstva a pozvaných hostů neměl žádné připomínky.

b. Návrh družstva městu Vyškov k procesu schvalování nových nájemních smluv.

Předsedající uvedl návrh správce bytového fondu družstva firmy Vrtílek, s.r.o. k tomu, aby mělo plnou moc družstva a plnou moc města Vyškov uzavírat za bytové družstvo a za město Vyškov zajistit možnost nové nájemní smlouvy s novými družstevníky družstva, či při změně majetkových vztahů člen družstva. Hlavním důvodem je urychlení uzavírání nových nájemních smluv oproti dosavadní praxi, kdy uzavření nájemní smlouvy včetně veškerých potřebných podpisů činí až jeden měsíc.

Předsedající uvedl, že ze strany družstva v tomto nevidí žádný problém a uvedl, že představenstvo se k uvedenému návrhu vyjádřilo souhlasně. Dále zmínil, že hlavní podmínkou toho, aby vše řádně fungovalo, je i souhlas města Vyškov.

Předsedající dal čas na rozpravu k uvedenému návrhu.

Z přítomných delegátů družstva k uvedenému návrhu firmy Vrtílek a k souhlasnému stanovisku představenstva neměl žádné výhrady a uvedený návrh doporučili ze strany družstva realizovat.

Předsedající uvedl, že zjistí, zdali se podařilo firmě vrtílek zajistit i souhlasné stanovisko města.

8. Odměny statutárním orgánům družstva na rok 2014;

Předsedající požádal přítomné delegáty družstva o odsouhlasení přidělení odměny členům představenstva družstva za rok 2014 ve výši 7.000 Kč za jeden měsíc, celkově pak 84.000 Kč za celý rok 2014.

Hlasování:

PŘÍTOMNO:	4
PRO:	4
PROTI:	0
SDRŽEL SE:	0

**Závěr: Návrh na vyplácení odměny členům představenstva družstva v roce 2014
BYL přijat.**

9. Různé (návrhy, podněty, připomínky a další).

Seznámení s nařízením vlády ze dne 3. 7. 2013, kterým se mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků SFRB.

Pro seznámení s nařízením vlády č. 209/2013 Sb. předsedající předal slovo panu Ing. Aleši OLEJNÍČKOVÍ.

Ten přítomné seznámil s tím, že dané NV řeší úpravu podmínky přidělení dotace na výstavbu nájemních bytů z programů podpor SFRB, kterou je vázací doba 20 let, kdy nelze nemovitosti postavené s využitím dotace SFRB používat k jinému než k nájemnímu bydlení a dále nelze postavené nemovitosti zastavit jakýmkoliv hmotným břemenem.

Uvedená novela zkracuje vázací dobu z 20 na 10 let a uvádí, že všechny obce, které chtějí žádat o zkrácení vázací doby, musí požádat o stanovisko SFRB, zdali postavené nemovitosti spadají do v nařízení vlády uvedených programů SFRB. Na základě seznámení se NV č. 209/2013 Sb. Lze konstatovat, že bytové domy družstva postavené s využitím dotace SFRB v období let 2002 až 2003 splňují podmínku na snížení vázací doby.

Předsedající uvedl, že představenstvo požádá o stanovisko město Vyškov a to cestou vedoucího Odboru místního hospodářství pana Ing. Tábořského.

Předsedající dále uvedl, že bytové domy družstva byly postaveny a kolaudovány ve dvou etapách, kdy možnost zkrácení vázací doby na 10 let se již týká bytových domů na ulici A. B. Svojsíka. Bytové domy na ulici Hybešova půjde vyvázat až od 22. 3. 2015, kdy uplyne 10 let od doby, kdy nabylo právní moci Kolaudační rozhodnutí k všem bytovým domům na ulici Hybešova.

Předsedající doporučil, aby se s městem řešilo vyvázání bytových domů z podmínky SFRB komplexně za celé družstvo, tzn. až po 23. 5. 2015.

Z přítomných delegátů, k návrhu předsedajícího, nikdo neměl zásadní připomínky.

Předsedající dále uvedl, že se musí brát ohled na několik faktů spojených s převodem vlastnického podílu města Vyškov Vyškovskému bytovému družstvu. Hlavním faktem je to, že pokud půjde převod majetku formou darování, bude družstvo povinno státu

za tento převod uhradit darovací daň ve výši 7% z darovaného podílu, který se musí nechat řádně ohodnotit znaleckým posudkem.

V případě, že by město Vyškov svůj podíl družstvu odprodal za smlouvenou symbolickou hodnotu, tak by daň za prodej nemovitostí činila 4% z hodnoty nemovitostí. Zde je problém, že takový způsob prodeje není zcela v souladu s platnou legislativou a stát bude mít zájem o své finanční prostředky nepřijít.

Předsedající přislíbil, že představenstvo bude zjišťovat všechny možné právní cesty převodu podílu města Vyškov do vlastnictví družstva tak, aby spojené náklady s tímto převodem byly maximálně minimalizovány.

Přítomní delegáti se v rozpravě zmínili, že je potřeba hledat všechny cesty, jak náklady za převod minimalizovat a doporučili představenstvu družstva toto řešit i s využitím případného právního poradenství.

Předsedající uvedl, že v roce 2015 bude do konce března inicializovat další schůzku se zástupci města Vyškov, kde se projedná časový a metodický postup převodu vlastnického podílu města Vyškov na Vyškovské bytové družstvo.

Závěr

Závěrem předsedající uvedl, že tímto bylo ukončeno poslední Shromáždění delegátů družstva a v dalším se již družstevníci sejdou na Členské schůzi družstva.

Předsedající všem přítomným delegátům poděkoval za jejich podíl na vedení družstva za posledních 6 let.

Zápis je zpracován v jednom výtisku, který je uložen u předsedy představenstva.

Přílohy zápisu:

1. Pozvánka na shromáždění delegátů,
2. Prezenční listina.

Ve Vyškově dne 5. dubna 2014

Zapsal:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva

Zápis ověřil:

Jaroslav CHRÁST

člen družstva

Leona OTEVŘELOVÁ

člen družstva