

Počet stran: 10

Počet příloh: 4/32

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

Termín konání: 6. června 2017, od 17:30 hod, začátek odložen o 5 min. s ohledem na stálé příchozí družstevníky.

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

Přítomní: na základě prezenčních listin bylo v 17:35 hod při zahájení náhradní členské schůze (dále NČS) celkem **42 přítomných členů družstva**, z toho byli přítomni tři členové představenstva.

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

1. Usnášení schopnost schůze

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

Dále uvedl, že najednání NČS je dle prezenčních listin přítomno 42 členů družstva a konstatoval, že v souladu s ustanovením §648, odst. 1 ZOK, pro usnášení schopnost NČS není vyžadována nadpoloviční většina členů družstva.

Proti uvedenému, nebyla z řad družstevníků vznesena žádná výtky.

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

2. Určení orgánů náhradní členské schůze a ověřovatelů zápisu

Předseda představenstva nejprve navrhl orgány NČS:

a) Orgány NČS:

Předsedající

- Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

Sčítatelé hlasů

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

Zapisovatel

- Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

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

Předseda představenstva vyzval NČS k odsouhlasení navržených orgánů NČS:

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 42

PRO: 39

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Navržení členové orgánů NČS byli schváleni.

V 17:38 hod přišli další tři družstevníci a celkový počet přítomných činil 45.

Dále předsedající NČS 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**
- **Petr KULÍŠEK**
- **Luděk RYPAL.**

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

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

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 45

PRO: 42

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Přihlášení ověřovatelé zápisu NČS byli schváleni.

3. Schválení programu náhradní členské schůze

Předsedající seznámil přítomné družstevníky s programem jednání NČS:

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se;
2. Určení orgánů náhradní členské schůze a ověřovatelů zápisu;

3. Schválení programu náhradní členské schůze;
4. Projednání hospodaření družstva v roce 2016 – schválení účetní závěrky;
5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;
6. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2016 a záměr na roky 2017 a 2018;
7. Odměny členům statutárních orgánů družstva;
8. Diskuze (návrhy, podněty, připomínky a další).

Předsedající konstatoval, že program jednání NČS je shodný s navrženým programem jednání ČS ze dne 23. 5. 2017, a který všichni družstevníci obdrželi na pozvánce.

Předsedající vyzval NČS k provedení hlasování ve věci schválení navrženého programu jednání NČS.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 45

PRO: 44

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Závěr: Navržený program NČS byl přijat.

Předsedající přešel k dalšímu bodu jednání NČS.

V 17:50 hod přišli další dva družstevníci a celkový počet přítomných činil 47.

4. Projednání hospodaření družstva v roce 2016 – schválení účetní závěrky

Úvodem tohoto bodu předsedající přečetl Výroční zprávu družstva za rok 2016.

Předsedající dal slovo Mgr. Radce Ježové předsedkyni kontrolní komise k seznámení se zprávou kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2016.

Na základě uvedeného výsledku hospodaření VBD v roce 2016, navrhnout jménem představenstva družstva následující způsob naložení s hospodářským výsledkem za rok 2016.

Návrh představenstva:

Hospodářský výsledek za rok 2016, kterým je ztráta ve výši 510.376,24 Kč se převede do dalších let.

Předsedající požádal o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2016 a naložení s hospodářským výsledkem v souladu s návrhem představenstva.

Hlasování:**PŘÍTOMNO (platných hlasů): 47****PRO: 47****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 0****Závěr:**

Účetní závěrka za rok 2016 a návrh k naložení s hospodářským výsledkem za rok 2016 BYLY schváleny.

5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;

Předsedající seznámil NČS s následujícím:

- platí setrvalý stav, že v souladu s platnou dohodou platí, že převod podílu má formu daru, tudíž bude nutno uhradit daňovou povinnost ve výši 19% (pro právnickou osobu a 15% pro fyzickou osobu) z hodnoty darovaného podílu (až 20 mil Kč),
- dar dle platné legislativy představuje bezplatný či bezúplatný převod na nabyvatele,
- součástí vlastnického podílů města je i 12 bj. ZU,
- pozemky pod bytovými domy o výměře cca 4 tis m² jsou řešeny samostatně smlouvou o budoucí smlouvě darovací – zde je opět daňová povinnost 19% z tržní hodnoty pozemků,
- byla navázána součinnost s předsedou představenstva BD Dubina II z Prahy s panem Štaberňákem:
 - ze součinnosti vyplynulo, že dané BD vzneslo oficiální dotaz u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) ohledně převodu vlastnického podílu města formou daru na družstvo, zdali dojde k problematické „zakázané“ veřejné podpoře – odpověď vyzněla, že ANO, protože v souladu s platnou Evropskou legislativou, je družstvo založené nájemníky považováno za podnikatelský subjekt na trhu s bydlením – dát případně prostor paní Mgr. Ježové k objasnění,
 - dané BD si nechalo udělat znalecký posudek k posouzení, zdali by byl zdaněn převod podílu města na jednotlivého družstevníka – výsledek je, že ANO, že bude zatížen daňovou povinností 15%,
- je dlouhodobě připraven nový dotaz družstva na GFŘ, zdali bezúplatný převod podílu města na jednotlivé družstevníky podléhá daňové povinnosti ve výši 15%, který byl připraven k odeslání, ale odeslán prozatím nebyl na základě výše uvedeného zjištění,
- představenstvo přislíbilo dělat vše ke snížení výše daňové povinnosti a postupovat podle níže uvedeného postupu:

- I. Fáze – požádat město o naplnění budoucí smlouvy o smlouvě darovací k pozemkům pod bytovými domy – získat pozemky pod bytovými domy s úhradou 19% daně – cca až 1 mil Kč – cíl: získat pozemky do vlastnictví.
 - Zde návrh změny. Představenstvo doporučuje vyčkat na možnou změnu daňové legislativy po volbách do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR ve dnech 20. a 21. října 2017.
 - Politické strany slibují snížit daňovou zátěž obyvatelstva. Není jasné, jak budou vnímány právnické osoby.

V 18:23 hod odešel jeden družstevník a celkový počet přítomných činil 46.

- II. Fáze – přesně analyzovat možnosti narovnání vlastnických poměrů k nemovitostem v souladu s vloženými finančními prostředky každého vlastníka s vyloučením dotací – požádána paní Mgr. Ježová k oslovení daňového auditora k získání požadované informace.
- III. Fáze – pokud bude zákonně legitimní narovnání vlastnických podílů, pak město požádat o sepsání dohody k narovnání vlastnických poměrů a tyto nově nechat zapsat do LV.
- IV. Fáze – pokud předchozí snaha družstva ze strany města neprojde, tak za:
 - A. Napadnout současnou výši podílů města a družstva u soudu a domáhat se narovnání dle reálných a uznatelných vnosů do společné investiční výstavby k získání nabytých nemovitostí.
 - B. přejít na scénář dle současně platné smlouvy s tím, že jsou možné varianty:
 - 1. Darování podílu města na družstvo a řešit uhrazení darovací povinnosti ve výši 19% - k tomu řešit vyřízení úvěru a splátkový kalendář – nebudeme moci převádět byty do OV do splacení úvěru,
 - 2. Darování podílu města jednotlivým družstevníkům a převod bytů do OV – zde chybí opora v zákonném opatření senátu 340/2013, kde v případě, že družstvo převádí svůj podíl na jednotlivé družstevníky, je daný převod osvobozen od daňové povinnosti – takto svůj podíl převádí město na družstevníka, kde vzniká daňová povinnost družstevníka uhradit 15% s hodnoty nabytého podílu.
 - 3. Nechat běžet v platnosti současnou smlouvu a hledat další možnosti možného nabytí vlastnického podílu města.
- Celkově lze očekávat, že daný problém řešení vlastnického podílu města na družstvo se může protáhnout minimálně na rok a více a maximálně na 8 let, tzn. do roku 2025, kdy dojde ke splnění ujednaných podmínek z roku 2005 k převodu podílu města na družstvo.

- Předsedající otevřel rozpravu:
 - v rámci rozpravy vystoupila paní Straková, která více než 10 minut popisovala, jak ji komplikace s převodem podílu města na družstvo poškozuje a že ji může přivést do existenční nouze; dále zmínila střed zájmu města, kdy za pochybně nízkou cenu odprodalo kulturní dům v Rychtářově třetí osobě a další.
 - družstevníci si vyžádali, aby se diskuze na téma paní Strakové přesunulo do bodu diskuze,
 - předsedající nechal hlasovat o přesunu diskuze k převodům vlastnického podílu města na družstvo do diskuze:

Hlasování:**PŘÍTOMNO (platných hlasů): 46****PRO: 39****PROTI: 5****ZDRŽEL SE: 2****Závěr: Rozprava byla ukončena a přesunuta do bodu různé.****6. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2016 a záměr na roky 2017 a 2018;**

Předsedající na úvod všechny krátce seznámil, že od 1.1.2017 družstvo odebírá plyn a elektřinu od nového dodavatele, kterým je firma QUANTUM, a.s. ve Vyškově.

Podařila se vyjednat cena plynu, kdy oproti původní nabídce by mělo družstvo ušetřit až 200 tis Kč ročně – závisí to i na množství odběru plynu.

Předsedající uvedl, že představenstvo bude družstevníkům na přeplatcích za rok 2016 vrátet více jak **1,1 mil Kč**, což je nejvyšší hodnota v historii družstva.

Předsedající seznámil se realizací **investičních a neinvestičních akcí v roce 2016:**

- náhrada technologie vytápění v bytových domech na A. B. Svojsíka 725/1 a 726/3 z důvodu havárie obou kotelen v období Vánoc 2015 ve výši **697 192 Kč** + vícepráce **13 387 Kč** k přípravě montáže chemických úpraven vody,
- dodávka a montáž technologie na chemickou úpravu studené vody využívané k ohřevu teplé užitkové vody v bytovém domě Hybešova 758, 761 a 763 ve výši **136 500 Kč**.
- dodávka a montáž technologie na chemickou úpravu studené vody využívané k ohřevu teplé užitkové vody v bytovém domě ABS 725 a 726 ve výši **75 800 Kč**,
- D+M vnějších hliníkových vchodových dveří u všech šesti bytových domů na ulici Hybešova, kterou realizovala vítězná firma Okna Macek v celkové výši **398 999 Kč**,

V roce 2017 se již realizovalo:

- dodávka a montáž technologie na chemickou úpravu studené vody využívané k ohřevu teplé užitkové vody v bytovém domě Hybešova 759 a 760 ve výši **91 000 Kč**.
- dodávka a montáž technologie na chemickou úpravu studené vody využívané k ohřevu teplé užitkové vody v bytovém domě ABS 727/5 ve výši **36 164 Kč**.

V roce 2017 se bude realizovat:

- generální oprava litinových kotlů v bytových domech na ulici Hybešova, 758/110, 760/111, 762/115 a 763/117 v celkové výši **96 591 Kč**.

V roce 2017 je dále záměr realizovat:

- náhrada technologie vytápění v bytovém domě na A. B. Svojsíka 727/5 z důvodu dosažení termínu životnosti kotelny v předběžné výši cca **290 tis Kč**,
- oprava povrchů a hydroizolací střech u všech bytových domů na ulici Hybešova a prodloužení jejich životnosti o další 10 let; předběžně odhadnutá cena činí cca **700 tis Kč**,
- výměna otopné vody v systémech topení ve všech bytových domech – předpokládaná cena **273 353 tis Kč – není vybrán dodavatel – vysoká cena**,
- přechod na LED nouzové svítidly – zahájí se po provedení revizí,
- přechod na LED žárovky ve všech společných prostorech – postupná obměna již probíhá,
- oprava balkonu bytového domu Hybešova 115.

V roce 2018 lze předpokládat investice:

- pokračování v generální opravě dalších litinových kotlů v bytových domech Hybešova 759/109 a 761/113,
- vymalování společných prostor všech bytových domů,
- natření podlah ve sklepech všech bytových domů,
- D+M vnitřních kovových dveří v bytových domech na ulici Hybešova za dveře hliníkové bez termoskla nebo dveře plastové (úspora ceny),
- D+M vnějších vstupních dveří do bytových domů na ulici A.B. Svojsíka – provedení hliník s termosklem jako u domů na ulici Hybešova.
- oprava 2 ks balkonů bytového domu na ulici A. B. Svojsíka 725/1,
- komplexní kontrola dlažeb ve společných prostorech a jejich oprava,
- očištění omítek od mechtů na vikýřích bytových domů na ulici A.B. Svojsíka, kontrola okapů a gajgrů.

Ze strany družstevníků byly vzneseny požadavky na výměnu oken v bytech.

K tomu předsedající upřesnil:

- Družstvo má celkem 175 bytových jednotek.
- Na jednu bj. kalkulace cca 2,5 okna a cca 0,75 balkónu.
- Celkem na družstvo cca 440 oken a cca 130 balkónů.
- Ideální je výměna za plastová okna s energetickými trojskly a 5-7 komorovým rámem.
- Hrubá kalkulace na jedno okno s prací je 10 tis Kč.
- Hrubá kalkulace na jeden balkón s prací je 15 tis Kč.
- Celková kalkulace činí cca 4,4 mil Kč okna a 2 mil Kč balkóny, tj. cca **6,4 mil Kč**.

Možnosti financování:

1. vše uhradit s fondu oprav – ten pak bude téměř celý vyčerpán;
2. 50% úvěr a 50% fond oprav – splátka úvěru se rozloží do záloh za služby,
 - po dobu úvěru nepůjde převádět byty do OV (jedině při doplacení dlužné částky)
3. 50% hotově hradí družstevník a 50% fond oprav,
4. 100% hradí družstevník hotově,
5. 100% úvěrem,
6. Zadat projekt a řešit s využitím dotačního programu Zelená úsporám – možnost získat cca 20-40% z ceny zakázky zpět.
 - Cena za dílo se ale musí vždy uhradit celá a poté požádat o poskytnutí dotace – úvěr si družstvo bude muset vzít.

Upřesnění:

Výměna neproběhne u bytů, kde si družstevníci vyměnili okna z své vlastní náklady, k tomu:

- bude navržen systém kompenzací, podle způsobu financování,
- nebudou zatíženi podílem na splátce úvěru,

Uvedenou investici musí odsouhlasit ČS nebo NČS.

Předsedající otevřel rozpravu:

- družstevníci se shodli, že nepožadují, aby se v blízké době realizovala kompletní výměna oken a balkónových oken a dveří.

7. Odměny členům statutárních orgánů družstva;

Návrh odměny pro představenstvo na rok 2017 ve výši 10 tis Kč na měsíc.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 46

PRO: 43

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Návrh výše odměny pro představenstvo družstva na rok 2017 BYL schválen.

Návrh odměny pro členy kontrolní komise na rok 2017 ve výši 5 tis Kč na rok.

Hlasování:

PŘÍTOMNO (platných hlasů): 46

PRO: 46

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Návrh výše odměny pro členy kontrolní komise na rok 2017 BYL schválen.

8. Diskuze:

Byla krátce otevřena otázka kolem převodu podílu města na družstvo.

Byl potvrzen navržený postup představenstva.

Nebyly vzneseny žádné návrhy a připomínky

Závěr:

Další ČS v roce 2017 se neplánuje.

Další ČS se plánuje až v roce 2018 v měsíci květen nebo červen.

Předsedající poděkoval všem za přítomnost a aktivní přístup.

Předsedající vyzval družstevníky ke komunikaci s představenstvem a kontrolní komisi telefonicky, přes e-mail a webové stránky družstva.

Přílohy:

- I. Pozvánka na náhradní členskou schůzi (1 strana).
- II. Prezenční listiny a plné moci (14 stran).
- III. Výroční zpráva družstva za rok 2016 (9 stran + 6 stran příloh).
- IV. Zpráva kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2016 (2 strany).

Ve Vyškově dne 15. června 2017

Zápis vypracoval:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva

Zápis ověřil:

Eva ZEMANOVÁ

členka družstva

Petr KULÍŠEK

člen družstva

Luděk RYPAL

členka družstva