

Počet stran: 12

Počet příloh: 4/32

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

Termín konání: 24. června 2021, od 17:30 hod, začátek odložen o 5 min. s ohledem na stálé příchozí.

Jednalo se o náhradní členskou schůzi (NČS) místo zrušené NČS ze dne 23. 10. 2020 z důvodu mimořádných opatření vlády.

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

Přítomní: při zahájení NČS v 17:35 hodin bylo na základě prezenčních listin přítomno **38 členů družstva**, z toho byli přítomni tři členi představenstva.

1. Usnášení schopnost schůze

Náhradní členská schůze byla zahájena v 17:35 hodin. Bylo konstatováno řádné svolání NČS v souladu se stanovami družstva a zákonem o obchodních korporacích (NČS byla oznámena na Informační desce družstva, dále písemným oznámením na vývěsce každého bytového domu 15 dní před termínem NČS a zasláním informačního emailu správcem družstva jednotlivým členům VBD).

Předseda družstva přivítal všechny přítomné družstevníky a informoval o počtu přítomných členů družstva na základě prezenční listiny. Sdělil, že pro usnášení schopnost NČS družstva není vyžadována nadpoloviční většina členů družstva, viz ustanovení §648, odst. 1 zákona o obchodních korporacích „**Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů družstva**“:

- Počet členů/spolučlenů družstva „platných hlasů“ – 175
- Přítomno – 38

Závěr: Náhradní členská schůze **JE** usnášení schopná.

2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu

a) Orgány náhradní členské schůze

Předsedající: Ing. Jaroslav Kozůbek, Ph.D.

Sčítatelé hlasů: Pavel Duda, doc. Ing. Aleš Olejníček, Ph.D.

Zapisovatel: Jaroslav Kozůbek

Hlasování:**PŘÍTOMNO: 38****PRO: 35****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 3****Závěr:** Orgány NČS **BYLY** schváleny.**b) Ověřovatelé zápisu**

- David Kusala
- Petr Kulíšek
- Ing. Ladislav HEJDUŠEK

Hlasování:**PŘÍTOMNO: 38****PRO: 35****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 3****Závěr:** Ověřovatelé zápisu **BYLI** schváleni.**3. Program schůze**

Předsedající seznámil NČS s navrženým programem jednání NČS, který se shoduje s programem NČS ze dne 23.1.2020.

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se;
2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu;
3. Schválení programu schůze;
4. Projednání hospodaření družstva v roce 2019 – schválení účetní závěrky;
5. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2020 a záměr na rok 2021;
6. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;
7. Odměny členům statutárních orgánů družstva;
8. Diskuze (návrhy, podněty, připomínky a další).

Předsedající vyzval NČS k hlasování o schválení programu NČS.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 38

PRO: 38

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Programu NČS **BYL** schválen.

4. Projednání hospodaření družstva v roce 2019 – schválení účetní závěrky

Úvodem tohoto bodu předsedající seznámil s Výroční zprávou družstva za rok 2019.

Předsedající dále seznámil přítomné se zprávou kontrolní komise k činnosti družstva za rok 2019, kde kontrolní komise neshledala žádné nedostatky v hospodaření družstva a činnosti představenstva za rok 2019

Na základě uvedeného výsledku hospodaření družstva v roce 2019, předsedající jménem představenstva družstva navrhnul následující způsob naložení s hospodářským výsledkem za rok 2019.

V 17:58 na jednání NČS přišel jeden družstevník. Celkem přítomno: 39.

Návrh představenstva:

Hospodářský výsledek za rok 2019, kterým je ztráta ve výši 234.067 Kč převést do dalšího období.

Předsedající požádal o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2019 a naložení s hospodářským výsledkem v souladu s návrhem představenstva.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 39

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Účetní závěrka za rok 2019 a naložení s hospodářským výsledkem za rok 2019 **BYLY** schváleny.

5. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2020 a záměr na rok 2021

Předsedající seznámil s realizací hlavních investičních a neinvestičních akcí v roce 2019:

- generální oprava střechy bytového domu 117 na ulici Hybešova ve výši **335.675,- Kč**,
- výměna 508 ks měřidel SV a TUV ve všech bytech družstva v předpokládané výši **285 tis Kč**;
- výměna ležatých rozvodů TUV v bytovém domě Hybešova 117 v předpokládané **výši 325 tis Kč** (uvést, že lepší cenu se nám po ročním vyjednávání z jednou místní firmou nepodařilo zajistit);

Předsedající seznámil se záměrem realizace hlavních investičních a neinvestičních akcí v roce 2021:

- 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 střech bytového domu na ulici Hybešova 109 v předpokládané výši **350 tis Kč** (dům byl vybrán na základě výsledků znaleckých posudků, kde je uveden výsledek stavu střešní krytiny jako neuspokojivý),
- zakázka na vypracování nové PD na výměnu technologie ohřevu TV a vytápění ve všech bytových domech na ulici Hybešova – momentálně jsou nabídky tří firem v cenovém rozsahu **354 tis až 435 tis Kč**;
- D+M vnitřních kovových dveří v bytových domech na ulici Hybešova za dveře hliníkové – již se realizovala výměna v domě Hybešova 110 ve výši **71 tis Kč**,
- D+M vnějších vstupních dveří do bytových domů na ulici A.B. Svojsíka – provedení hliník s termosklem jako u domů na ulici Hybešova – bude provedena detailní kontrola stavu dveří a poté bude rozhodnuto o realizaci buď v roce 2021, nebo až v roce 2022 – **předpokládaná cena je 80-90 tis Kč za jeden dům**.

V záměru na rok 2021 byla i výměna otopné vody v systémech topení ve všech bytových domech – předpokládaná cena **275 tis Kč** – momentálně není indikován problém; výměna proběhne při změně technologie TUV na ulici Hybešova.

Dodávky energií:

Představenstvo na konci léta roku 2020 využilo výrazného snížení cen ropy a plynu a se společností Quantum uzavřelo novou smlouvu na dodávku plynu na období 2021-2022 za unikátní cenu – individuální tarif. Cenu nelze sdělit, ale je **o více jak 25% nižší než v letech 2019-2020** a ze všech šesti nabídek oslovených distributorů plynu byla nejlevnější. Druhou nejnižší nabídku poskytla společnost Eneka z Brna.

6. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;

Předsedající seznámil NČS s následujícími informacemi:

- platí setrvalý stav - 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 22-25 mil Kč)
- cena nemovitostí stále roste a tím se zvyšuje každým rokem i výše daňové zátěže ,
- dar dle platné legislativy představuje bezplatný či bezúplatný převod na nabyvatele,
- součástí vlastnického podílů města je i 12 bj. ZU – zde je indikován problém, co s byty, pokud budou družstvu převedeny,
- jednání ohledně bytů ZU bude předmětem dalšího jednání s městem,
- 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 hodnoty pozemků – darování pozemků město nezpochybňuje, ale chce je darovat společně i se svým 51% podílem na bytových domech,
- hodnota pozemků je částečně znehodnocena tím, že na nich stojí bytové domy – toto by mělo být zohledněno v rámci znaleckého odhadu ceny pozemků,
- změny oproti loňskému roku:
 - představenstvo družstva se od června 2020 zapojilo do iniciativy „Spravedlnost pro bytová družstva“, která má své webové stránky spbd.cz a svou skupinu na sociální síti facebook;
 - odkazy na uvedenou iniciativu jsou vloženy i na webových stránkách družstva;
 - představenstvo se v srpnu 2020 plně zapojilo do aktivit 10 BD v Liberci a jednání k podpoře družstevníků v Liberci v tlaku na město k uznání platnosti 20 let starých smluv k převodu vlastnického podílu města Liberce na BD;
 - stejně se představenstvo zapojilo do aktivit k BD v Olomouci, kde je stejná situace;
 - počátkem září 2020 starosta města Vyškova potvrdil, že město Vyškov 20 let staré smlouvy uznává jako platné;
 - představenstvo se aktivně zapojilo do jednání se Svazem měst a obcí ČR k zajištění legitimacy platnosti 20 let starých smluv k převodům podílů měst na BD;
 - představenstvo plně podporuje iniciativu hejtmána Libereckého kraje a primátora města Liberce ke změně čtyř klíčových zákonů:

A. zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

- B. zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení);
- C. zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic;
- D. zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.
- přijetí změn uvedených zákonů celorepublikově zabezpečí:
 - A. legitimitu převodů podílů města na BD za cenu nižší než obvyklou, tj. i za 1 Kč nebo převod bezúplatný (darování);
 - B. zavedení výjimky daně z příjmu při nabytí majetku darem (bezúplatným převodem) – tj. to, co nás může osvobodit od daňové povinnosti ve výši až 25 mil Kč, což je cca 175 tis Kč na jednu bytovou jednotku **a každý měsíc se zvyšuje** v souladu s prudkým růstem cen nemovitostí v ČR.
- představenstvo se dne 14. 9. 2020 sešlo se senátorem panem Bárkem a požádalo o podporu prosadit návrh na změnu čtyř klíčových zákonů, kde pan senátor přislíbil, že se sejde s hejtnanem Jihomoravského kraje a požádá jej o zapojení k podpoře uvedených změn;
- představenstvo zaslalo starostovi města Vyškov smlouvu, podle které již došlo k převodu podílu města Kralupy nad Vltavou jednomu BD, a kde uvedený převod vytvořil precedent, protože dané BD se stalo 100% vlastníkem nemovitostí, aniž by bylo zatíženo daňovou povinností;
- představenstvo požádalo starostu města Vyškov o společné jednání ještě v roce 2020 k projednání modelového převodu v Kralupech nad Vltavou a zapojení města Vyškov do podpory návrhu na změnu čtyř klíčových zákonů, aby byly převody legitimní a bez daňové povinnosti;
- starosta města sdělil, že 21. 9. 2020 proběhne vnitřní uzavřené jednání města a poté bude domluven termín jednání s naším družstvem;
- z důvodu mimořádných opatření k jednání se starostou města Vyškov neproběhlo – družstvo obdrželo stanovisko města, že model převodu v Kralupech nad Vltavou nelze v souladu s aktuálním právní legislativou v našem případě realizovat;
- za poslední půlrok se problematika převodu podílů města na BD družstva stala žhavým tématem a v současnosti již **probíhá silná mediální kampaň** informovat veřejnost o uvedeném problému;
- představenstvo družstva je od prvopočátku součástí hlavního hnutí BD v ČR k prosazení spravedlivého postupu měst a obcí při převodu jejich podílů na bytová družstva;

Doplňěk za rok 2021

- družstvo se **od 15.3.2021** stalo právoplatným členem spolku SPBD a zaplatilo roční poplatek ve výši **17 500 Kč** (100 Kč na člena družstva za rok);

- benefity z toho plynoucí pro družstvo:
 - A. nejlevnější varianta pro družstvo, než si samostatně platit právní poradenství,
 - B. spolek tvoří lidé se stejným problémem, což zajišťuje jednotnost postupu a nikdo se nechce na nikom obohatit,
 - C. vybrané finanční prostředky jdou na platby právníkům, kteří nás zastupují, kde klíčovou roli hraje paní JUDr. Hana Kordová Marvanová – zastupitelka HMP, předsedkyně Komise Rady hl. m. Prahy pro dostupné družstevní bydlení v Praze a bývalá poslankyně a místopředsedkyně vlády v letech 2002 a 2003.
- představenstvo prosadilo změnu stanov spolku, který je právnickou osobou, že **členové spolku ručí za závazky spolku do výše svého ročního příspěvku;**
- představenstvo doporučuje všem sledovat dění na webových stránkách nebo Fb spolku SPBD, kde jsou nejaktuálnější informace;
- iniciativou spolku bylo získáno stanovisko tří ministerstev (MV, MF a MMR) ze dne 21. 4. 2021, které je zavěšeno na webové stránce družstva v zabezpečené části:
 - A. města musí respektovat své smluvní závazky uzavřené před 20 lety,
 - B. metodický postup při sjednání nové smlouvy mezi městy a družstvy,
 - C. rozbor § 38 odst. 1 zákona o obcích, který řeší hospodaření města s možností převedení/prodeje části svého majetku i bez nutnosti, aby to bylo za nejvyšší nabídku, tzn. ekonomicky pro město výhodné;
 - D. rozebírá pravidla o veřejné podpoře vyplývající z čl. 107 Smlouvy o fungování EU a souvisejících předpisů EU,
 - E. k veřejné podpoře při převodech podílů měst na družstva bylo 8.2.2021 vydáno stanovisko ÚOHS:
 - V případě převodu/prodeje bytového domu/bytů/spoluvlastnického podílu obce na bytové družstvo (které nebylo vybráno ve výběrovém řízení) jakožto konečného nabyvatele, a to za cenu nižší než v daném místě a čase obvyklou, **se nebude jednat o veřejnou podporu pouze v tom případě, kdy činnost bytového družstva bude čistě lokálního charakteru.**
 - F. stanovisko ÚOHS je také vloženo v zabezpečené části webu družstva;

- do problematiky převodů byl i přímo již vtažen premiér Babiš, se kterým dne 22. 6. 2021 v Hrzánském paláci jednali zástupci spolku – bližší info na Fb stránkách spolku:
 - A. premiér se vyjádřil, že do voleb na podzim by měl být problém s převody vyřešen,
 - B. telefonicky byla účastna i MF paní Schillerová;
- z pohledu představenstva je ideálním stavem, aby se do doby než bude změněna výše uvedena legislativa (výjimka z daně z příjmu), bylo vydáno nařízení vlády, aby se při převodech podílů měst na družstva pozastavilo vyměření daňové povinnosti – to by umožnilo převody uskutečnit do konce platnosti smluv, tj. **do února 2023 u domů na ulici ABS a do května 2025 u domů na ulici Hybešova**;
- zde se otevírá otázka tzv. „Promlčecí lhůty“, pokud se nám smluvně s městem nepodaří převody realizovat:
 - A. dle § 634 občanského zákoníku vyplývá:

Právo požadovat, aby soud určil na základě smlouvy o smlouvě budoucí obsah budoucí smlouvy, **se promlčí za jeden rok** od posledního dne lhůty, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena. To platí i v případě, že bylo ujednáno, že určitou náležitost smlouvy určí třetí osoba nebo soud.
 - B. dle § 292, odst. 2 zákona o obchodních korporacích vyplývá:

(2) Právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a nárok na náhradu škody podle § 290 odst. 2 **se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne**, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy podle § 290 odst. 1, nestanoví-li smlouva o uzavření budoucí smlouvy lhůtu jinou. Sjednaná lhůta však nesmí být delší než promlčecí doba vyplývající z § 391 a násl. Tohoto zákona.
- z uvedeného vyplývá, že nejpozději do jednoho roku od termínu, kdy měly být uzavřeny smlouvy k převodu podílu města na družstvo a uzavřeny nebyly, tak **družstvo musí podat žalobu k soudu „Na projev dobré vůle“** (dodržení smlouvy).

Tím bude zajištěno, že město nebude moci do rozhodnutí soudu jakkoliv nakládat se svým podílem.

7. Odměny členům statutárních orgánů družstva;

Předsedající navrhl stanovit odměnu členům statutárních orgánů družstva.

Návrh výše odměny pro představenstvo na rok 2020 a rok 2021 ve výši 20 tis Kč na jeden měsíc s tím, že výši odměny pro jednotlivé členy představenstva si členové představenstva odhlasují na svém jednání.

Uvedena odměna se při vyplácení krátí o daň 15%.

Z přítomných účastníků NČS neměl nikdo výhradu k výši odměny.

Předsedající nechal hlasovat o stanovení odměny pro představenstvo družstva ve výši 20 tis Kč měsíčně na roky 2020 a 2021.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 36

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Návrh výše odměny pro představenstvo **BYL** schválen.

Předsedající navrhl odměnu pro členy kontrolní komise za rok 2020 v celkové výši 5 tis Kč na člena kontrolní komise a rok.

Nikdo z přítomných účastníků NČS nevznnesl připomínku.

Předsedající přešel k hlasování.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 36

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Návrh odměny pro kontrolní komisi **BYL** schválen.

V 18:44 na jednání NČS přišli dva družstevníci. Celkem přítomno: 41.

8. Diskuze:

Předsedající otevřel diskuzi a navrhl v úvodu projednat dva body diskuze:

- **Projednat termín NČS v roce 2021, pokud se na následnou ČS od 19:00 hodin nesejde nadpoloviční většina:**
 - Varianta č.1: v půlce července 2021.
 - Varianta č.2: počátkem září 2021.

Představenstvo doporučilo termín ČS dle varianty č. 1 z důvodu povinnosti schválení účetní závěrky za rok 2020 do konce června 2021!

Předsedající dále uvedly, že se nedá predikovat situace ohledně nemoci COVID-19 po prázdninách, a lze očekávat jako v roce 2020, že se počet nakažených může dramaticky zvýšit a opět budou zavedeny mimořádná opatření vlády, která znemožní shromažďování většího počtu osob, což zabrání i konání NČS.

Proto návrhu varianty č. 1° se nikdo záporně nevyjádřil.

I členové kontrolní komise doporučili, aby se NČS svolala dle navržené varianty č. 1.

Předsedající uvedl, že je předběžně domluvena rezervace sálu MKS na 23. 7. 2021 od 1730 hodin.

V 18:55 na jednání NČS přišlo dalších devět družstevníků. Celkem přítomno: 50.

- **Projednat potřebu ke zvýšení vkladů do fondu oprav od 1. 1. 2022:**

Předsedající uvedl, že na základě trendu z posledních dvou let výrazně stoupají náklady na údržbu všech bytových domů družstva. Dokladem jsou ztráty družstva v roce 2019 a v roce 2020, které vznikají díky vyšším nákladům na údržbu nemovitosti, než se daří vybrat na nájemném.

Mementem je dům Hybešova 117, kde v roce 2019 byly náklady na údržbu ve výši 258.091 Kč a v roce 2020 již dosáhly výše 814.475 Kč. Obdobné náklady se dají předpokládat i u dalších domů na ulici Hybešova a částečně i u domů na ulici A.B. Svojsíka.

Náklady se především týkají oprav střešního pláště domů, který je na konci životnosti, oprav rozvodů TUV, oprav schodišť, a největší investici bude výměna technologie vytápění a ohřevu TUV, kde je předpoklad v horizontu 3 let investice ve výši přesahující 4 mil Kč.

Předsedající seznámil přítomné s kalkulacemi při navýšení příspěvků do fondu oprav o 5 Kč, 10, Kč, 15 Kč a 20 Kč na m² podlahové plochy bytu.

Předsedající sdělil, že všechny kalkulace budou vloženy do zabezpečené oblasti na webové stránky družstva.

Představenstvo navrhuje od 1. 1. 2022 navýšit příspěvek do fondu oprav o 10 Kč na m² podlahové plochy bytu s tím, že navýšení o 5 Kč nic neřeší, a že navýšení o 15 Kč by bylo ideální variantou. Skokové navýšení o 15 Kč by mohlo být pro některé družstevníky finančně problematické, proto se představenstvo rozhodlo pro návrh 10 Kč.

Předsedající dále uvedl, že o 1. 1. 2023 by se měl příspěvek do fondu oprav zvýšit o 5 Kč, aby se dorovnala potřeba zabezpečení oprav všech domů do konce roku 2025, než dojde k převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví.

Návrh na zvýšení příspěvku do fondu oprav podpořil i předseda kontrolní komise.

V rámci rozpravy vzešel dotaz, jak bude naloženo s fondem oprav, pokud se nestihnou opravit všechny domy a družstvo bude v zániku.

Předsedající sdělil, že ty domy, které nebudou opraveny, tak jim bude proporcionálně navýšen zůstatek fondu oprav na provedení potřebných oprav. Rozdělení fondu oprav se bude řešit se správcem, který družstvu zabezpečuje i vedení účetnictví, aby rozpad fondu oprav na jednotlivé domy byl transparentní a spravedlivý.

Dále byly v rámci rozpravy vzneseny dotazy k:

A. Uváděným telefonním číslem havarijních linek

Dle sdělení družstevníků se na mnohé telefonní čísla nedá dovolat – buď jsou nefunkční, nebo to nikdo nezvedá. Největší problém je o víkendech.

Představenstvo se spojí se správcem za účelem prověřit stav uvedených havarijních linek a vyzvat správce k návrhu řešení, aby systém havarijních linek byl funkční.

B. K provádění úklidu v domech na ulici Hybešova

Družstevníkům chybí přehled, které společné prostory, a jak často mají být uklízeny.

Představenstvo uvedlo, že daný přehled je součástí smlouvy s úklidovou firmou a že vyzve správce, aby do každého domu byl uvedený přehled umístěn.

Dále byl vznesen dotaz, zdali je součástí úklidu i kabina výtahu. Pokud ano, tak úklid v kabinách neprobíhá dostatečně.

Představenstvo uvedlo, že ano a že bude správce informovat a na uvedenou výhradu upozornil úklidovou firmu.

C. Výhrada pana Doležela ohledně průsaku vody z kotelny do vedlejší místnosti v domě Hybešova 109

Pan Doležel uvedl, že nešlo o jednodenní záležitost, ale že očekává, pokud do kotelen každý týden chodí technik, aby vždy zkontroloval, zdali nikde neuniká/nevzlíná do zdi voda apod.

Představenstvo zná stanovisko správce k vyřešení uvedené závady, přesto žádá, aby technik kotelen důkladněji prováděl vizuální kontrolu včetně zdí.

Závěr:

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

Předsedající navrhl pokračovat v dalším jednání ČS za rok 2020.

Přílohy:

- I. Pozvánka na náhradní členskou schůzi (1 strana).
- II. Prezenční listiny a plné moci (12 stran) – z důvodu GDPR nepřipojeny.
- III. Výroční zpráva družstva za rok 2019 (9 stran + 8 stran příloh).
- IV. Zpráva kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2019 (2 strany).

Ve Vyškově dne 27. června 2021

Zápis vypracoval:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.
předseda představenstva

Zápis ověřil:

David KUSALA
člen družstva

Petr KULÍŠEK
člen družstva

Ing. Ladislav HEJDUŠEK
člen družstva