

Počet stran: 12

Počet příloh: 4/31

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

Termín konání: 23. června 2023, od 16:30 hod, začátek odložen o 5 min. s ohledem na stálé příchozí.

Místo konání: kino Sokolský dům ve Vyškově.

Přítomní: při zahájení NČS v 16:35 hodin bylo na základě prezenčních listin přítomno **39 členů družstva**, z toho byli přítomni tři členi představenstva.

1. Usnášení schopnost schůze

Náhradní členská schůze byla zahájena v 16:35 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 – 39

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

2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu

a) Orgány náhradní členské schůze

Předsedající: Ing. Jaroslav Kozúbek, Ph.D.

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

Zapisovatel: Ing. Jaroslav Kozúbek, Ph.D.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 36

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Orgány NČS **BYLY** schváleny.

b) Ověřovatelé zápisu

- **Milan Doležel**
- **Petr Matoušek**

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 37

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 2

Závěr: Ověřovatelé zápisu **BYLI** schváleni.

V 16:44 přišli a registrovali se dva družstevníci. Přítomno 41.

3. Program schůze

Předsedající seznámil NČS s programem jednání NČS, který se shoduje s programem ČS ze dne 9. 6. 2023.

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se
2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu
3. Schválení programu schůze
4. Odvolání a volba členů představenstva
5. Projednání hospodaření družstva v roce 2022 – schválení účetní závěrky
6. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2023 a záměr na rok 2024
7. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov
8. Informace k cenám za plyn a elektřinu a ke sporu se společností Quantum, a.s. k ceně za plyn v letech 2021 a 2022
9. Odměny členům statutárních orgánů družstva
10. Diskuze (návrhy, podněty, připomínky a další)

Předsedající vznesl dotaz, zdali má zájem některý z družstevníků přidat další bod jednání.

Nikdo se nepřihlásil a předsedající přešel k hlasování k nově navrženému programu jednání NČS.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 41

PRO: 41

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Programu NČS **BYL** schválen.

4. Odvolání a volba členů představenstva

Předsedající oznámil, že v souladu se zákonem o obchodních korporacích skončila lhůta všech členů představenstva a je nutné současné představenstvo odvolat a zvolit nové členy představenstva.

Dále dal čas družstevníkům náhradní členské schůze, aby si promysleli ještě před odvoláním představenstva, kdo by měl dobrovolný zájem o vstup do představenstva.

Předsedající konstatoval, že všichni současní členové představenstva projevili zájem působit v nově zvoleném představenstvu a pokračovat tak na práci se zaměřením na vyřešení převodu podílu města na družstvo.

Předsedající přešel k hlasování o odvolání všech tří současných členů představenstva.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 41

PRO: 34

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 7

Závěr: Všichni členové představenstva BYLI odvolání ze své funkce.

Předsedající otevřel rozpravu k návrhu nových členů představenstva družstva.

Nikdo z přítomných se do rozpravy nezapojil.

Nově navržení členové představenstva:

Ing. Jaroslav Kozůbek, Ph.D.

doc. Ing. Aleš Olejníček, Ph.D.

Pavel Duda

Předsedající přešel k hlasování nových členů představenstva.

Předsedající vyzval k hlasování pro **Ing. Jaroslav Kozůbek, Ph.D.**

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 41

PRO: 40

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Závěr: Ing. Jaroslav Kozůbek, Ph.D. BYL zvolen do představenstva.

V 16:59 přišel a registroval se jeden družstevník. Přítomno 42.

Předsedající vyzval k hlasování pro **doc. Ing. Aleš Olejníček, Ph.D.**

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 42

PRO: 41

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Závěr: doc. Ing. Aleš Olejníček, Ph.D. BYL zvolen do představenstva.

Předsedající vyzve k hlasování pro **Pavel Duda**.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 42

PRO: 41

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Závěr: Pavel Duda BYL zvolen do představenstva.

Předsedající konstatoval, že představenstvo si na samostatném jednání představenstva zvolí předsedu a místopředsedu představenstva.

5. Projednání hospodaření družstva v roce 2022 – schválení účetní závěrky

Úvodem tohoto bodu předsedající seznámil s Výroční zprávou družstva za rok 2022.

Předsedající dále seznámil přítomné se zprávou kontrolní komise k činnosti družstva za rok 2022, kde kontrolní komise neshledala žádné nedostatky v hospodaření družstva a činnosti představenstva za rok 2022.

Na základě uvedeného výsledku hospodaření družstva v roce 2022, předsedající jménem představenstva družstva navrhnul následující způsob naložení s hospodářským výsledkem za rok 2022.

Návrh představenstva:

*Hospodářský výsledek za rok 2022, kterým je **ztráta ve výši -192.367,31 Kč** převést do dalšího období.*

Předsedající požádal o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2022 a naložení s hospodářským výsledkem v souladu s návrhem představenstva.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 42

PRO: 42

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Účetní závěrka za rok 2022 a naložení s hospodářským výsledkem za rok 2022 **BYLY** schváleny.

6. Realizace investičních a neinvestičních akcí v roce 2023 a záměr na rok 2024

Předsedající seznámil realizovanými hlavními investičními akcemi v roce 2023:

- náhrada technologie vytápění v bytovém domě **Hybešova 760/111**, z důvodu dosažení termínu životnosti kotelny ve výši **1 083 086,79 Kč**,
- náhrada technologie vytápění v bytovém domě **Hybešova 762/115**, z důvodu dosažení termínu životnosti kotelny ve výši **1 079 313,41 Kč**,
- náhrada technologie vytápění v bytovém domě **Hybešova 763/117**, z důvodu dosažení termínu životnosti kotelny ve výši **1 079 531,11 Kč**,
- oprava střechy bytového domu na ulici Hybešova 760/111 ve výši **431 456,00 Kč**,

- **mimořádná oprava výtahu** bytového domu na ulici Hybešova 760/111 ve výši **184 541,00 Kč.**

V roce 2024 je plánováno realizovat:

- oprava střechy bytového domu na ulici Hybešova 761/113 v předpokládané **výši 450 tis Kč,**
- oprava střechy bytového domu na ulici Hybešova 762/115 v předpokládané **výši 450 tis Kč,**

Odložená potřeba 2024 a dále:

- D+M vnějších vstupních dveří u všech tří bytových domů na ulici A. B. Svojsíka – provedení hliník s termosklem v předpokládané výši **cca 250 tis Kč.**

7. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;

Předsedající seznámil NČS s následujícími informacemi:

- Stále platí, že převod podílu má formu daru, tudíž bude nutno uhradit daňovou povinnost ve výši 19% (pro právnickou osobu) z hodnoty darovaného podílu, tj. 22 až 25 mil Kč,
- pozemky pod bytovými domy o výměře cca 4 tis m² jsou řešeny samostatně smlouvou o budoucí smlouvě darovací – zde stále platí daňová povinnost 19% z hodnoty pozemků,
- změny oproti loňskému roku:
 - představenstvo družstva zahájilo aktivní jednání s městem Vyškov k zahájení bezúplatného převodu jejich 51% podílu na všech bytových domech Vyškovskému bytovému družstvu;
 - v současnosti je potvrzeno, že lze převést podíl města na všech bytových domech;
 - k tomu se zároveň řeší darování pozemků pod bytovými domy;
 - proto bylo město požádáno, aby v souladu s platnými vyhláškami nechalo provést znalecké posudky cen domů a pozemků pod uvedenými domy;
 - je záměr, aby se převod podílu na domech na A. B. Svojsíka včetně darování pozemků pod uvedenými domy uskutečnil do konce roku 2023 a následně se rozjel převod podílů na domech na ulici Hybešova;
 - u darování pozemků pod bytovými domy na ulici Hybešova se musí dořešit otázka, aby nevznikla veřejná podpora;
 - dále se otevřela otázka ohledně bytů ZU, kterých jsou po dvou v každém domě na ulici Hybešova;
 - pokud nám byty budou převedeny, tak město trvá na podmínce jisté vazací lhůty, do kdy bude povinnost družstva dané byty ZU provozovat v režimu, pro který byly zkolaudovány.

8. Informace k cenám za plyn a elektřinu a ke sporu se společností Quantum, a.s. k ceně za plyn v letech 2021 a 2022

Problémem je spor s dodavatelem plynu společností Quantum, a.s. Spor se týká změny ceny za plyn, kdy jsme v roce 2020 s uvedenou společností uzavřeli smlouvu na dodávku plynu na roky 2021 a 2022 s fixací ceny plynu na celé období, kdy cena za dodávku plynu nebyla stanovena ceníkem, ale jako individuální tarif – **485 Kč/MWh bez DPH**.

Společnost Quantum, a.s. nás o svém záměru zvýšit cenu plynu dopředu informovala a poslala nám i doplňky smlouvy s novými cenovými podmínkami, které jsme, ale neodsouhlasili. Druhou výzvu na zvýšení ceny plynu, která byla ještě vyšší než v první výzvě, nám poslali za další tři měsíce a tu jsme opět neodsouhlasili.

V lednu 2022 společnost družstvu poslala ceník pro všechny své stávající zákazníky, kdy začala dodávat plyn již plně za ceníkovou cenu, která přesáhla trojnásobek ceny za plyn oproti ceně dle stále platné smlouvy s fixací – nová cena byla **1149 Kč/MWh bez DPH**.

Na rozpor v cenách představenstvo přišlo při vyúčtování spotřeby plynu za rok 2021, kde za poslední kvartál roku 2021 došlo k dvojitému navýšení ceny plynu v souladu se zaslanými výzvami – **599 Kč/MWh bez DPH a 799 Kč/MWh bez DPH**. Dále společnost poslala mimořádné vyúčtování plynu za první kvartál roku 2022, kde již byla nová cena dle ceníku.

Vyúčtování za první kvartál roku 2022 družstvo neuhradilo, ale reklamovalo z důvodu, že uvedená jednotková cena za plyn neodpovídá ceně dle uzavřené smlouvy s fixací a že družstvo žádá o nové vyúčtování s cenami dle smlouvy.

Reakce společnosti byla překvapující, když jménem společnosti odpověděl jejich právní zástupce, který vůbec nereagoval na naše argumenty v reklamaci a přímo nás obvinil z porušení smlouvy a uvedl nás do role dlužníka.

Na tento popud družstvo požádalo paní Mgr. Gottwaldovou o právní pomoc. O tomto družstvo informovalo právního zástupce společnosti Quantum a bylo požádáno o společné jednání k mimosoudnímu řešení vzniklého sporu.

Reakcí na nabídku družstva byla okamžitá reakce ředitelky společnosti Quantum, a.s., která svým jednoznačně výhrůžným dopisem ultimátně stanovila termín, do kdy musí družstvo uhradit dlužnou částku (byly to tři pracovní dny), jinak odpojí všechny naše odběrná místa od plynu. Dále družstvu sdělila, že v žádném případě nebude čekat na stanovisko našeho právního zástupce.

Proto družstvo ihned kontaktovalo zástupce města Vyškov a seznámilo ho s uvedeným problémem. Ve stejný den, volala paní ředitelka společnosti Quantum, a.s. na město, aby také o dané situaci informovala.

Nakonec se s přičiněním města Vyškov podařilo dojednat na 3. 6. 2022 mimosoudní jednání a eliminovat hrozbu paní ředitelky okamžitého odpojení devíti odběrných míst od dodávky plynu. Družstvo společnosti Quantum, a.s. nabídlo složit celou dlužnou částku do advokátní úschovy k jejich právnímu zástupci, což bylo odmítnuto.

Momentálně má družstvo dohodu, že rozhodne Členská schůze, zdali dlužnou částku uhradit, a buď akceptovat cenové podmínky společnosti Quantum, kdy i v roce 2022 se budou ceny za plyn dále zvyšovat, anebo se soudní cestou domáhat vrácení všech přeplatků a uznání platnosti smlouvy z roku 2020 s fixovanou cenou na roky 2021 a 2022.

K 31. 3. 2022 činí celkový přeplatek za dodávky plynu výše **371.067,24 Kč s DPH**.

Na jednání dne 3.6.2022 ředitelka společnosti Quantum nařkla družstvo nespolehlivým klientem, který **ji dluží 369 tis Kč s DPH**, a že sice počká na rozhodnutí ČS/NČS, přesto bude požadovat uhradit dlužnou částku a dále nám jednoznačně uvedla, že již od roku 2023 nestojí o další smluvní vztah s Vyškovským bytovým družstvem.

Z pohledu družstva paní ředitelka jednoznačně zneužívala situace na trhu s plynem, kdy bylo jasné, že přechod družstva k novému dodavateli plynu výrazně navýší cenu za plyn, než kdyby pokračovalo jako stálý zákazník u společnosti Quantum.

Proto představenstvo v září 2022 provedlo poptávkové řízení na nového dodavatele plynu od roku 2023, ale bohužel jsme neobdrželi jedinou nabídku, která by byla výhodnější než dobíhající cena za plyn u společnosti Quantum. Resp. mimo jediné společnosti, nikdo nabídku nenabízel. Byla nabídnuta jen spotová cena.

Další poptávkové řízení představenstvo uskutečnilo ještě na přelomu měsíce listopad a prosinec se stejným výsledkem.

Mezím představenstvo oslovilo společnost Quantum, kde nám bylo sděleno, že od ledna 2023 jsou připraveni nám dodávat plyn za ceníkovou cenu, která momentálně **činí 2825 Kč s DPH plus 411 Kč s DPH** za součet stálý měsíční plat.

Vzhledem k podmínkám na trhu s plynem představenstvo rozhodlo pokračovat v smluvním vztahu se společností Quantum.

Vzhledem ke stabilizaci trhu s plynem jsme v dubnu 2023 udělalo představenstvo nové poptávkové řízení na dodavatele plynu. Obdrželi jsme nabídky od několika společností na spotovou i fixovanou cenu v rozmezí 1500 až 1800 Kč za MWh.

Za tímto účelem družstvo společnosti Quantum zaslalo výpověď k 1.7.2023. Bohužel družstvo obdrželo negativní odpověď, že nemůže ukončit takto vztah, protože došlo k automatické prolongaci původní smlouvy na roky 2021-2022 o další dva roky, tj. na 2023 a 2024. Přesto se společnost Quantum vyjádřila, že je ochotná ukončit smluvní vztah k 31. 12. 2023.

Z pohledu představenstva vyplývá, že pokud společnost Quantum trvá na platnosti smluv na roky 2021-2022, tak protože nebylo dojednáno jinak, tak bychom si měli trvat i na cenových podmínkách dodávek plynu, které byly sjednány na výši **485 Kč/MWh bez DPH**.

Momentálně probíhá přepočítání rozdílu celkové ceny za dodaný plyn v letech 2021-2022 mezi cenou nasmlouvanou a cenou reálnou, za kterou byl plyn dodán.

Představenstvo si trvá na tom, že družstvo bylo společností Quantum poškozeno.

Bylo uvedeno, že k 31. 3. 2022 činil celkový přeplatek za dodávky plynu výše **371.067,24 Kč s DPH**.

Představenstvo má odhad, že 31. 12. 2022 může výše přeplatku dosáhnout výše **až 1 mil Kč**.

Vyškovské bytové družstvo má tři varianty k rozhodnutí, jak daný spor řešit.

VARIANTA č. 1 – mimosoudně

Vzhledem k předchozímu chování paní ředitelky, nelze rozhodně očekávat jakýkoliv zájem na mimosoudní řešení našeho požadavku na vratku ceny za dodaný plyn

VARIANTA č. 2 - soudně

Kontaktovat právníka a připravit žalobu na společnost Quantum, kde bude přesně vyčíslena výše škody (přeplatek) a podat žalobu k Okresnímu soudu ve Vyškově.

Jaké budou soudní poplatky:

Pokud Quantum vyhraje, tak VBD uhradí:

Poplatky v celkové výši cca **150 tis Kč s DPH**.

Ceny z roku 2022:

- Soudní poplatek ve výši 18 479 Kč,
- Úroky z prodlení 6 300 Kč,
- Náklad právního zastoupení společnosti Quantum za jednotlivé úkony právní služby,
- Jeden úkon činí 12.197 Kč
- Minimální počet úkonů za jedno soudní stání jsou čtyři (48.788 Kč)
- Za další soudní stání je další jeden úkon
- Náklad našeho právního zastoupení za jednotlivé úkony právní služby
- Jeden úkon činí 10.080 Kč
- Minimální počet úkonů za jedno soudní stání jsou čtyři (40.320 Kč)
- Za další soudní stání je další jeden úkon

Celkem minimální náklady budou činit **113.887 Kč s DPH**.

Pokud družstvo vyhraje, tak uhradí:

Poplatky právníkovy v celkové výši **cca 50 tis Kč s DPH**.

Ceny z roku 2022:

- Náklad našeho právního zastoupení za jednotlivé úkony právní služby
- Jeden úkon činí 10.080 Kč
- Minimální počet úkonů za jedno soudní stání jsou čtyři (40.320 Kč)
- Za další soudní stání je další jeden úkon

Celkem minimální náklady budou činit **40.320 Kč s DPH**.

V 18:11 odešel jeden družstevník. Přítomno 41.

Byla otevřena rozprava k navrhnutí způsobu řešení sporu se společností Quantum.

V rámci rozpravy byly položeny otázky, jaká je pravděpodobnost, že soudní spor družstvo vyhraje, zdali otevření soudního sporu může vést k okamžitému rozvázání smluvního vztahu se společností Quantum a tím okamžitému odpojení bytových domů družstva od plynu a další.

Představenstvo odpovědělo, že nelze absolutně předvídat výsledek soudního sporu. I přesto, že se jeví, že družstvo je v právu, tak k vzhledem složitosti právního systému v ČR, může být soudem shledáno jako poškozeným společnost Quantum a družstvo spor prohraje.

Dále bylo sděleno, že pokud se soudní spor rozjede, tak jeho délka včetně odvolacích řízení se může protáhnout na několik a let a bude se muset do budoucna řešit, kdo bude dále hradit poplatky za soudní spor, když je záměr převést 100% podíl na bytech na družstevníky a založit Sdružení vlastníků jednotek. Všem SVJ by tak vznikly finanční závazky vůči družstvu a družstvo by muselo paralelně fungovat společně s SVJ včetně hrazení poplatku za správu.

V 18:25 odešel jeden družstevník. Přítomno 40.

Co se týče rozvázání smluvního vztahu se společností Quantum, tak k tomu může dojít, ale v souladu s obchodními podmínkami je Quantum povinen tři měsíce plyn dodávat, takže družstvo má dostatek času uzavřít smlouvu s novým dodavatelem a plyn tak mít zajištěn. Proto se jako vhodné jeví, soudní spor zahájit až po rozvázání smluvního stavu se společností Quantum, tzn. ne dříve jak od ledna 2024.

Dále se v rámci rozpravy řešilo, o které variantě hlasovat jako první. Na základě reakcí ze strany družstevníků, bylo doporučeno hlasovat jako první o variantě č. 2, tzn., pověřit představenstvo, že může řešit spor soudní cestou podáním žaloby. Pokud bude odsouhlasena varianta č. 2, tak k variantě č. 1 se již hlasovat nebude.

Po ukončení rozpravy předsedající přešel k hlasování o variantě č. 2.

Hlasování:**PŘÍTOMNO: 40****PRO: 37****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 3**

Závěr: Náhradní členská schůze dala představenstvu souhlas, že může podat žalobu na společnost Quantum o spor se společností řešit soudní cestou.

V 18:35 odešel jeden družstevník. Přítomno 39.

9. Odměny členům statutárních orgánů družstva;

Předsedající navrhl stanovit odměnu členům statutárních orgánů družstva.

Návrh výše odměny pro představenstvo na rok 2024 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 rok 2024.

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 2023 v celkové výši 5 tis Kč na člena kontrolní komise a rok.

Nikdo z přítomných účastníků NČS nevznesl připomínku.

Předsedající přešel k hlasování.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 39

PRO: 38

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

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

10. Diskuze:

Předsedající otevřel diskuzi, v rámci, které družstevníci:

- sdělili že v bytovém domě na A. B. Svojsíka 725/1 nelze uzavřít hlavní přívod vody;

- požádali o provedení celkové kontroly všech zvonkových tabel a opravu nefunkčních tabel.

Závěr:

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

Předsedající vyzval všechny přítomné družstevníky, aby pro hlášení závad využili elektronický formulář na webových stránkách družstva.

Předsedající uvedl měsíc květen jako plánovaný termín jednání ČS v roce 2024.

Přílohy:

- I. Pozvánka na náhradní členskou schůzi (1 strana).
- II. Prezenční listiny a plné moci (17 stran) – z důvodu GDPR nepřipojeny.
- III. Výroční zpráva družstva za rok 2022 (9 stran + 4 strany příloh).
- IV. Zpráva kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2022 (2 strany).

Ve Vyškově dne 30. června 2023

Zápis vypracoval:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva

Zápis ověřil:

Milan DOLEŽEL

člen družstva

Petr MATOUŠEK

člen družstva