

Počet stran: 8

Počet příloh: 4/29

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

Termín konání: 14. června 2024, od 17:30 hod, začátek odložen o 5 min. s ohledem na stálé příchozí.

Místo konání: Besední dům ve Vyškově.

Přítomní: při zahájení NČS v 17:35 hodin bylo na základě prezenčních listin přítomno **69 členů družstva**, z toho byli přítomni tři členové 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 – 69

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: **Ing. Jaroslav Kozůbek, Ph.D.**

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 69

PRO: 66

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

Závěr: Orgány NČS **BYLY** schváleny.

b) Ověřovatelé zápisu

- David Kusala
- Ing. Ladislav Hejdušek

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 69

PRO: 67

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 2

Závěr: Ověřovatelé zápisu **BYLI** schváleni.

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. Projednání hospodaření družstva v roce 2023 – schválení účetní závěrky
5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov
6. Odměny členům statutárních orgánů družstva
7. 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: 691

PRO: 69

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Programu NČS **BYL** schválen.

4. Projednání hospodaření družstva v roce 2023 – schválení účetní závěrky

Úvodem tohoto bodu předsedající seznámil s Výroční zprávou družstva za rok 2023.

Předsedající dále seznámil přítomné se zprávou kontrolní komise k činnosti družstva za rok 2023, kde kontrolní komise neshledala žádné nedostatky v hospodaření družstva a činnosti představenstva za rok 2023.

Na základě uvedeného výsledku hospodaření družstva v roce 2023, předsedající jménem představenstva družstva navrhnul následující způsob naložení s hospodářským výsledkem za rok 2023.

Návrh představenstva:

*Hospodářský výsledek za rok 2023, kterým je **ztráta ve výši -475.369,21 Kč** převést do dalšího účetního období.*

Předsedající požádal o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2023 a naložení s hospodářským výsledkem v souladu s návrhem představenstva.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 69

PRO: 69

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Účetní závěrka za rok 2023 a naložení s hospodářským výsledkem za rok 2023 **BYLY** schváleny.

5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov;

Předsedající seznámil NČS s následujícími informacemi:

- stále platí, že převod podílu má formu daru;
- od 1. 1. 2023 platí novela zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, **kde byl bezúplatný převod podílů měst družstvům osvobozen od daně z příjmů**;
- budou se muset uhradit poplatky za znalecké posudky ke stanovení ceny bytových domů a pozemků pod bytovými, dále za právní servis k prohlášení vlastníka, zápisy do katastru nemovitostí a také daňová povinnost 19% ze znalecké ceny pozemků pod bytovými domy;

- původně očekávána výše poplatku je cca 30 tis až 45 tis Kč na jednu bytovou jednotku, která bude vycházet z velikosti bytové jednotky, bude s největší pravděpodobností nižší;
- pozemky pod bytovými domy o výměře cca 4 tis m² jsou řešeny samostatně smlouvou o budoucí smlouvě darovací – zde platí **daňová povinnost 19% z hodnoty pozemků**;
 - cena za daň pro jednu bytovou jednotku na **ABS je cca 7 tis Kč**,
 - cena za daň pro jednu bytovou jednotku na **HYB je cca 5 tis Kč**,
- ze strany města platí, že převede svůj 51% podíl u všech bytových domů zároveň;
- specifikum převodu podílu města bude u domů na ulici Hybešova s ohledem, že se v každém domě nachází dva byty ZÚ, které plně financovalo město ze svých prostředků;
- město předložilo družstvu koncem roku 2023 návrh, který by měl být bez problémů schválen zastupiteli a posléze radou města Vyškov;
- návrh byl projednán na NČS dne 15. 12. 2023 a přítomnými členy družstva bylo nadpoloviční většinou schváleno následující:
 - **Účastníci náhradní ČS 67 z 69 odsouhlasili způsob bezúplatného převodu 51 % spoluvlastnického podílu města Vyškov na bytových domech na ulici A. B. Svojsíka.**
 - a. s tím, že družstvo je povinno do dvou let od nabytí 100% vlastnictví, převést všech 27 bytových jednotek včetně vymezených společných prostor a poměrné části pozemků pod každým bytem do osobního vlastnictví jednotlivých družstevníků, kteří mají přednostní právo k danému bytu;
 - b. k tomu se ve druhém kroku také provede prohlášení vlastníka, aby se mohly vymezit jednotlivé bytové jednotky, podíly na společných prostorech a poměrné části pozemků pod jednotlivými byty.
 - **Účastníci náhradní ČS 65 z 69 odsouhlasili způsob bezúplatného převodu 51 % spoluvlastnického podílu města Vyškov na bytových domech na ulici Hybešova.**
 - a. s podmínkou, že všech 12 bytů ZU bude ze spoluvlastnického podílu města Vyškov předem vyjmuto.
 - b. proto se jako první krok provede prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v jednotlivých bytových domech tak, aby došlo k vymezení jednotlivých bytových jednotek, společných prostor a poměrné části pozemků pod jednotlivými byty.
 - Prohlášení vlastníka se provede v prvním kroku u domů na ulici Hybešova a vzápětí na ulici ABS, vše však do konce roku 2024.

- Družstvo obdrželo jedinou nabídku k provedení všech právních úkonů spojených s prohlášením vlastníka a návrhem pro zápis do KN od společnosti Vrtílek.
- Cena za jednu bytovou jednotku se pohybuje v rozmezí od 1500 do 2000 Kč (levnější to bude u bytů na ulici Hybešova, kde se náklady rozepisují poměrově na větší počet bytů v domě než na ulici ABS.
- seznámil družstevníky s nabídnutou cenou na jednotlivé bytové domy;
- dal slovo jednateři společnosti Vrtílek panu Pelouškovi, aby se k nabídce vyjádřil:
 - při převodu družstevního bytu do OV je zásadní mít platné prohlášení vlastníka,
 - pro založení SVJ je nutno mít stanovy SVJ, které lze při ustanovujícím jednání změnit,
 - zásadní bude potvrdit výměr bytu a sklepa,
 - k tomu na vyžádání aktivně komunikovat se správcem,
 - změna výměry bytu zpětně může být problém,
 - ideální je provést hromadný návrh na vklad změny do KN – úspora za poplatky,
 - bylo vzneseno doporučení, aby se všichni družstevníci již zamysleli, koho budou navrhovat do výboru svých SVJ, nebo kdo by měl dobrovolný zájem,
 - pro SVJ u domů na ulici Hybešova musí být tříčlenný výbor,
 - pro SVJ u domů na ulici A. B. Svojsíka stačí předseda,
 - firma Vrtílek nabízí své služby správcovství a účetnictví i pro nově vzniklá SVJ.
- Byla otevřena rozprava:
 - Dotaz k balkónům a lodžím:
 - a. Ty jsou ve společném vlastnictví SVJ, tudíž se o ně SVJ musí starat,
 - Dotaz k pozemkům pod balkóny a lodžemi:
 - a. požadovat po městu darování pozemků pod bytovými domy včetně předsazených balkónů a lodží,
 - Dotaz na přístupové chodníky, kdo je bude mít v majetku, a kdo se bude povinen o ně starat:
 - a. Bude předmětem dalšího jednání představenstva s městem Vyškov.

V 18:51 odešli dva družstevníci – celkový počet 67.

- Dotaz na profesionálního předsedu (nebyl by to člen SVJ):

- a. lze to, ale jen na jeden rok – pan Peloušek potvrdil, že rok je schopen tuto funkci pro SVJ plnit.

V 18:53 odešel jeden družstevník – celkový počet 66.

- Dotaz na podhledy střech:
 - a. Jsou společným vlastnictvím SVJ a SVJ se o n stará jako o jeden celek včetně střechy.
- Dotaz na pojištění bytových domů:
 - a. Bytové domy budou na rok 2025 plně pojištěny z prostředků družstva,
 - b. Nové pojistné smlouvy si uzavřou SVJ po projednání a výběru pojišťovny nejlépe v termínu od 1.1.2026.
- Předsedají přešel k hlasování o nabídce firmy Vrtílek k zajištění služby vypracování prohlášení vlastníka pro každý bytový dům a návrhu na vklad změn do Katastru nemovitostí.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 66

PRO: 66

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: Firma Vrtílek byla schválena k zajištění služby prohlášení vlastníka a návrhu vklad změn do KN.

V 19:05 odešli dva družstevníci – celkový počet 64.

6. Odměny členům statutárních orgánů družstva;

Předsedající navrhl stanovit odměnu členům statutárních orgánů družstva.

Návrh výše odměny pro představenstvo na rok 2025 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%.

V 19:07 odešel jeden družstevník – celkový počet 63.

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 2025.

Hlasování:

PŘÍTOMNO: 63

PRO: 60

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 3

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

Předsedající navrhl odměnu pro členy kontrolní komise za rok 2024 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: 63

PRO: 59

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 4

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

V 19:10 odešli dva družstevníci – celkový počet 61.

7. Diskuze:

Předsedající otevřel diskuzi, v rámci, které družstevníci:

- oznámili poškozený vnější plášť balkónů u bytových domů na A. B. Svojsíka 725/1 a 726/3 – doporučení pro správce – zajistit opravu;
- doptali se na výměnu vstupních dveří u všech tří bytových domů na ulici A- B. Svojsíka – představenstvo potvrdilo, že se to již třetím rokem odkládá o vyžádalo po správci zajištění poptávky pro výběr firmy k D+M vstupních dveří v hliníkovém profilu s termosklem,
- vyžádali kontrolu, zdali byl vyměněn hlavní uzávěr vody u domu na ulici A. B. Svojsíka 725/1 – představenstvo toto vyžádalo k doložení pro správci,
- vyžádali kontrolu výdechů odsávání u bytu č. 5 a bytu pod bytem č. 5 u domu na ulici A. B. Svojsíka 725/1 – představenstvo požádalo správce o provedení kontroly.

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 červen jako plánovaný termín jednání ČS v roce 2025.

Předsedající poděkoval všem za aktivní přístup při jednání NČS.

Přílohy:

- I. Pozvánka na náhradní členskou schůzi (1 strana).
- II. Prezenční listiny a plné moci (14 stran) – z důvodu GDPR nepřipojeny.
- III. Výroční zpráva družstva za rok 2023 (9 stran + 4 strany příloh).
- IV. Zpráva kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2023 (2 strany).

Ve Vyškově dne 21. června 2024

Zápis vypracoval:

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva

Zápis ověřil:

David KUSALA

člen družstva

Ing. Ladislav HEJDUŠEK

člen družstva