

ZÁPIS Z JEDNÁNÍ NÁHRADNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

Termín konání: 24. června 2025, od 17:30 hod.

Místo konání: Besední dům ve Vyškově

Přítomní: při zahájení NČS v 17:35 hodin bylo na základě prezenčních listin přítomno 70 členů družstva, z toho byli přítomni dva 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).

Místopředseda 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	– 70

Závěr: Náhradní členská schůze je usnášení schopná.

2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu

a) Orgány náhradní členské schůze

Předsedající

- Aleš Olejníček

Sčítatelé hlasů

- Aleš Olejníček
- Pavel Duda

Zapisovatel

- Aleš Olejníček

Hlasování:

Počet platných hlasů: 70

PRO: 68

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 2

Závěr: Orgány NČS **BYLY** schváleny NČS.

b) Ověřovatelé zápisu

- František Staněk
- Přemysl Doležal

Hlasování:

Počet platných hlasů: 70

PRO: 68

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 2

Závěr: Ověřovatelé zápisu **BYLI** schválení NČS.

3. Program schůze

Předsedající seznámil NČS s programem jednání NČS, který se shoduje s programem ČS ze dne 24. 6. 2025.

1. Ověření schopnosti schůze usnášet se
2. Určení orgánů schůze a ověřovatelů zápisu
3. Schválení programu schůze
4. Projednání hospodaření družstva v roce 2024 – 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 navrženému programu jednání NČS.

Hlasování:

Počet platných hlasů: 70

PRO: 70

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Závěr: NČS **SCHVÁLILA** program NČS.

4. Projednání hospodaření družstva v roce 2024 – schválení účetní závěrky

Úvodem tohoto bodu předsedající seznámil s Výroční zprávou družstva za rok 2024. Předsedající dále seznámil přítomné se zprávou kontrolní komise k činnosti družstva za rok 2024, kde kontrolní komise neshledala žádné nedostatky v hospodaření družstva a činnosti představenstva za rok 2024.

Na základě uvedeného výsledku hospodaření družstva v roce 2024, předsedající jménem představenstva družstva navrhnul následující způsob naložení s hospodářským výsledkem za rok 2024.

Návrh představenstva:

*Hospodářský výsledek za rok 2024, kterým je zisk ve výši **20.776,05 Kč** za účetní období roku 2024 převést do dalšího účetního období ke snížení ztráty z předchozích let.*

Předsedající požádal o schválení řádné účetní závěrky za účetní období 2024 a naložení s hospodářským výsledkem v souladu s návrhem představenstva.

Hlasování:

Počet platných hlasů: 76

PRO: 76

PROTI: 0

SDRŽEL SE: 0

Závěr: Účetní závěrka za rok 2024 a naložení s hospodářským výsledkem za rok 2024 **BYLY** schváleny.

5. Informace k převodu spoluvlastnického podílu města Vyškov

Předsedající seznámil NČS s následujícími informacemi:

- 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;
- základní podmínkou pro zahájení procesu převodů podílu města na družstvo je provedení prohlášení vlastníka;
- představenstvo obdrželo jedinou nabídku k provedení všech právních úkonů spojených s prohlášením vlastníka a návrhem pro zápis do Katastru nemovitostí (dále KN) od společnosti Vrtílek, která byla na poslední NČS většinově přijata;
- 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 A. B. Svojsíka);
- od prosince 2024 a během první poloviny roku 2025 představenstvo družstva a zástupci Města Vyškova průběžně jednali a řešili právní a procesní kroky, které povedou k vypořádání vlastnictví bytových domů v podílovém spoluvlastnictví Města Vyškova a Vyškovského bytového družstva;
- ačkoli byla ze strany družstva zajištěna maximální součinnost, společnost Vrtílek finální verzi prohlášení vlastníka za všechny bytové domy předložila na město až v březnu 2025;

- při kontrole ze strany najatého auditora městem bylo zjištěno, že byla použita částečně odlišná metodika výpočtu, a tak správce musel prohlášení vlastníka opravit;
- dne 23. 6. 2025 byla ze strany Města, cestou Ing. Táborského, Vyškovskému bytovému družstvu poskytnuta informace o procesním postupu, který byl podroben interní i externí právní analýze, a zakládá transparentní postup k finalizaci vypořádání vlastnictví bytových domů;
- operativně byl představenstvem družstva ve spolupráci se správcem družstva a zástupci Města připraven návrh „Usnesení“, které měla členská/náhradní členská schůze projednat a schválit;
- dne 24. 6. 2025 místopředseda družstva seznámil členy družstva s návrhem „Usnesení“, jehož text je níže;

USNESENÍ

Vyškovské bytové družstvo schvaluje postup a procesní kroky, které navrhlo Město Vyškov a představenstvo Vyškovského družstva s návrhem souhlasí.

1. ZASTUPITELSTVO MĚSTA 1

záměr na darování podílu 49/100 na pozemcích pod všemi bytovým domy ve spoluvlastnictví města a družstva Vyškovskému bytovému družstvu (projednání a schválení záměru).

2. ZASTUPITELSTVO MĚSTA 2 (následující)

a) **darování** podílu 49/100 na pozemcích pod všemi bytovým domy ve spoluvlastnictví města a družstva Vyškovskému bytovému družstvu (projednání a schválení);

b) **vkład** Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám pro všechny bytové domy ve spoluvlastnictví města a družstva do katastru nemovitostí (projednání a schválení);

c) **souhlas** se založením společenství vlastníků pro každý jednotlivý dům ve spoluvlastnictví města a družstva (projednání a schválení)

d) **záměr** o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením pro každý jednotlivý dům ve spoluvlastnictví města a družstva (projednání a schválení).

3. ČLENOVÉ DRUŽSTVA – pracovní schůzka pro každý bytový dům samostatně k založení SV

a) projednání návrhu **stanov společenství vlastníků**;

b) určení **počtu osob – členů statutárního orgánu**;

c) projednání a předložení návrhů **určení osob - členové statutárního orgánu společenství vlastníků**.

4. STATUTÁRNÍ ORGÁNY DRUŽSTVA A MĚSTA

- a) **podpis darovací smlouvy** a vklad práva podílu 49/100 na pozemcích pod všemi bytovými domy do KN;
- b) **podpis prohlášení** o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám pro všechny bytové domy ve spoluvlastnictví města a družstva a jejich vklad do KN;
- c) **založení devíti společenství vlastníků** pro každý jednotlivý dům samostatně (schválení ustanovení stanov, schválení a určení prvního statutárního orgánu společenství vlastníků).

5. ZASTUPITELSTVO MĚSTA 3 (následující)

Smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením vlastnictví k jednotlivým jednotkám pro každý jednotlivý bytový dům samostatně (projednání a schválení smluv zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví).

6. ČLENSKÁ SCHŮZE DRUŽSTVA

Smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením vlastnictví k jednotlivým jednotkám pro každý jednotlivý bytový dům samostatně (projednání a schválení smluv zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví).

7. STATUTÁRNÍ ORGÁNY DRUŽSTVA A MĚSTA

Podpis smluv o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví pro každý dům a vklad smluv do KN.

8. ZMĚNA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK

Po vkladu smluv do KN se členové družstva stanou jedinými vlastníky svého bytu (bytové jednotky). Vyškovské bytové družstvo nebude mít po vkladu smluv do KN žádný nemovitý majetek. Město Vyškov se stane 100% vlastníkem bytů zvláštního určení (bytových jednotek).

9. UKONČENÍ SPOLEČNÉHO HOSPODAŘENÍ MĚSTA A DRUŽSTVA (záměr do 31. 12. 2025).

10. ZAHÁJENÍ LIKVIDACE VYŠKOVSKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA (záměr do 30. 9. 2026).

- místopředseda družstva po seznámení členů družstva s „*Usnesením*“ otevřel rozpravu k tomuto bodu.
 - v průběhu rozpravy bylo doporučeno, aby se všichni družstevníci zamysleli, koho budou navrhopvat 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.

- dle předběžné dohody k návrhu „Usnesení“, bylo ze strany Družstva **požadováno, aby zástupci Města v termínu do 20. 7. 2025** zpracovali a projednali:
 - rámcový časový harmonogram (realizační plán) „transformace“;
 - určení odpovědných a konkrétních orgánů a osob, které se budou na dílčích částech „transformace“ podílet;
 - kalkulaci a specifikaci nákladů „transformace“, které půjdou k tíži družstva.
- předsedající požádal o schválení předloženého návrhu Usnesení k postupu a procesním krokům vedoucím k vypořádání vlastnictví bytových domů v podílovém spoluvlastnictví Města Vyškova a Vyškovského bytového družstva.

Hlasování:**Počet platných hlasů: 76****PRO: 76****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 0**

Závěr: Návrh Usnesení k postupu a procesním krokům vedoucím k vypořádání vlastnictví bytových domů v podílovém spoluvlastnictví Města Vyškova a Vyškovského bytového družstva **BYL** schválen.

- místopředseda družstva dne 25. června 2025 e-mailem i telefonicky informoval zástupce Města (p. Ing. Tábořský) o tom, že Náhradní členská schůze Vyškovského bytového družstva schválila předložený návrh **Usnesení k postupu a procesním krokům vedoucím k vypořádání vlastnictví bytových domů** v podílovém spoluvlastnictví Města Vyškova a Vyškovského bytového družstva (e-mail Ing. Tábořskému je součástí zápisu jako příloha).

6. Odměny členům statutárních orgánů družstva;

Návrh pro členy představenstva na rok 2026 ve výši 20 tis Kč na jeden měsíc (hrubého) s tím, že rozdělení financí si řeší představenstvo na svém samostatném jednání.

Důvodem je, že i pro dokončení převodu podílu města na družstevníky, bude muset družstvo ještě plně fungovat, kdy nastane poměrně náročné období vypořádat všechny finanční záležitosti s družstevníky, a především i s nově vzniklými SVJ, a dále připravit i všechny podklady k postupné likvidaci družstva.

Hlasování:**Počet platných hlasů: 76****PRO: 74****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 2****Závěr:** Návrh výše odměny pro představenstvo **BYL** schválen.

Předsedající navrhl odměnu pro členy kontrolní komise za rok 2025 v celkové výši 5 tis Kč na člena kontrolní komise a rok.

Nikdo z přítomných účastníků NČS nevznnesl připomínku.

Předsedající přešel k hlasování.

Hlasování:**Počet platných hlasů: 76****PRO: 74****PROTI: 0****ZDRŽEL SE: 2****Závěr:** Návrh odměny pro kontrolní komisi **BYL** schválen.**7. Diskuze:**

Předsedající otevřel diskuzi, v rámci, které družstevníci:

- **oznámili závady v lokalitě A. B. Svojsíka;**
 - poškozený vnější plášť balkónů u bytových domů;
 - zatékání dešťové vody do základu domu 725/1;
 - nefunkční hlavní uzávěr přívodu vody do domu 725/1;
 - narušení dlažby mezi bytovým domem A. B. Svojsíka 726/3 a 727/5;
 - odpověď představenstva: byl zaslán správci informační email se souhrnem zaslaných závad (u nefunkčního uzávěru byla již objednána oprava, v případě balkónů, svodu dešťové vody a narušené dlažby bude provedeno ohledání na místě a navrženo řešení), následně bude oznamovatel informován o výsledku.

- **doptali se** na výměnu vstupních dveří u všech tří bytových domů;
 - odpověď představenstva: v současné době probíhá poptávkové řízení na výměnu vstupních dveří u všech bytových domů na ul. A. B. Svojsíka, současné plastové dveře budou nahrazeny bílými hliníkovými).

Závěr

- Dle schváleného „Usnesení“ je předpoklad svolání mimořádné členské/náhradní členské schůze do konce roku 2025.
- Přibližný termín další ČS/NČS v roce 2026, se plánuje na červen.
- 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 poděkoval všem za aktivní přístup při jednání NČS.

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 2023 (9 stran + 7 stran příloh).
- IV. Zpráva kontrolní komise o činnosti družstva za rok 2023 (2 strany).
- V. E-mail Družstva na Město o schválení „Usnesení“ (2 strany).



Ve Vyškově dne 1. července 2025

Zápis vypracoval:

Aleš OLEJNÍČEK

místopředseda představenstva

Zápis ověřil:

František STANĚK

člen družstva

Přemysl DOLEŽAL

člen družstva