**Mimořádná Valná hromada TJ**

**Vysoké nad Jizerou 30. 9. 2024**

Výkonný výbor TJ na svých jednáních rozhodl o konání 2. mimořádné valné hromady v letošním roce. Pozvánka byla zveřejněna na webových stránkách TJ, vývěsních tabulích, roznesena nebo rozeslána členům TJ.

Předseda TJ Ing. Jaroslav Nechanický přivítal přítomné členy tělovýchovné jednoty. Na jednání bylo přítomno 67 členů TJ s právem hlasovacím a 4 hosté. Řádné jednání bylo zahájeno 30 minut po plánovaném začátku schůze. V tom případě je valná hromada usnášeníschopná v počtu přítomných. (Znění stanov.)

Valná hromada je seznámena s plánovanými body jednání. Ty jsou mírně pozměněny oproti rozeslaným pozvánkám. Tuto změnu si vyžádalo aktuální dění kolem rozhodnutí výkonného výboru TJ o pronájmu restaurace a dále změna výše podílu v nově vznikající společnosti provozující lyžařský areál. Hlasováním je odsouhlasen program mimořádného jednání, je schválena návrhová a mandátová komise, je schválen zapisovatel.

Dále předseda TJ informuje o zásadní změně ve vzniku společnosti provozující areál Šachty. Město Vysoké nad Jizerou navrhuje, že s ohledem na okolnosti problematického pronájmu restaurace ve skiareálu (o němž budeme v následujících chvílích jednat) založí společnost Skiareál Šachty, s. r. o. jako jediný společník. Současný výkonný výbor TJ vidí toto řešení jako bezproblémové.

V souvislosti s těmito informacemi bude třeba jednat o postoupení pohledávky TJ Vysoké nad Jizerou, z. s. za firmou Snowhill Jizera s. r. o. ve výši 2.874.532,55 Kč společnosti Skiareál Šachty, s. r. o.. De fakto se bude jednat o půjčku a společnost Skiareál Šachty, s. r. o. bude v letech 2025 až 2028 splácet TJ ročně 600.000 Kč a v roce 2029 pak doplatí poslední splátku ve výši 474.532,55 Kč. Tím bude zajištěn pravidelný příjem TJ až do roku 2029.

Dále bude jednáno o nájemní smlouvě na část areálu ve vlastnictví TJ, se Skiareálem Šachty, s. r. o., kde je navrženo nájemné ve výši 300.000 Kč/rok, ovšem s tím, že tato smlouva skončí, pokud se do konce roku 2029 TJ a město nedohodnou na dalším financování tělovýchovy a sportu. Touto následnou dohodou by měla být zajištěna činnost sportovních oddílů, funkčnost a údržba TJ.

Dalším bodem jednání je nájemní smlouva na pronájem Restaurace Šachty.

Kolem pronájmu restaurace vzniklo velké množství dohadů a nejasností. Největším problémem je započetí stavebních prací velkého rozsahu při doposud neuzavřené nájemní smlouvě. Dále pochybnosti o splnění všech oznamovacích povinností, včetně získání stavebního povolení.

Výkonný výbor je voleným orgánem z řad zástupců jednotlivých oddílů, pracoval a pracuje dobrovolně, zdarma, kolektivně a vždy v zájmu TJ. Jeho rozhodnutí ohledně pronájmu restaurace bylo plně v jeho kompetenci a v souladu se zněním stanov. Toto je sice nyní zpochybňováno, ale výbor doposud pracoval s tímto vědomím a s tímto přesvědčením. To znamená, že smluvní vztah TJ s nově vznikající společností provozující lyžařský areál nemá přímou spojitost s rozhodnutím výkonného výboru pronajmout restauraci.

Samozřejmě a bez pochyby si je výbor plně vědom, že pro dobrý chod lyžařského střediska je kvalita poskytovaných stravovacích služeb a zároveň prostředí, ve kterém se poskytují, stěžejní. I proto postupoval tak, jak postupoval, ve víře, že se úroveň restaurace zcela rapidně zvedne. Zároveň se znatelně zvýší příjem z pronájmu a ten přispěje k financování chodu TJ. A to právě v době, kdy je předpokládáno zásadní snížení celkových příjmů. Nyní je toto rozhodnutí nutné obhájit před dnešní mimořádnou valnou hromadou členům TJ a veřejnosti.

Tělovýchovná jednota jako majitel nemovitosti získá podpisem této nájemní smlouvy zhodnocení tohoto majetku v řádu cca 10 mil. korun. Ani koruna investic nejde z prostředků TJ. Dohodnuté roční nájemné je ve výši 300 000 Kč + každoroční navýšení o státem vyhlášenou inflaci. Veškeré energie a odpady hradí nájemce. Pokud dojde k ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce, všechny investice, včetně vybavení připadnou TJ do jeho majetku. Po podpisu smlouvy jakékoliv případné sankce ze strany státních orgánů nebo dalších institucí za jakékoliv porušení jdou na vrub nájemce.

Výkonný výbor samostatně rozhodl o vítězi výběrového řízení. Jediným tlakem, pod kterým se ocitl, byla obrovská obava o zvládnutí dohodnuté rekonstrukce do termínu před započetím lyžařské sezóny. Jen proto byly předány klíče od provozovny, aby se mohlo začít se stavebními pracemi a byla šance vše stihnout. Obě strany si neustále potvrzovaly zájem na uzavření nájemní smlouvy. Povolené stavební práce byly odsouhlaseny pouze takové, které nepodléhají stavebnímu povolení. O tom svědčí několik zápisů z jednání výkonného výboru. Původní představa rekonstrukce vzala za své po zjištění skutečného stavu budovy. Ten bohužel vyžaduje po odkrytí zemních izolací a rozkrytí střešního pláště budovy a další sondáži výrazně vyšší investice. Pokud to tedy má být provedeno poctivě a kvalitně… O to nám jde, o to my vážně stojíme.

Tady je ten hlavní a závažný maxi problém s nynějším nepodepsáním nájemní smlouvy. Investor a zároveň budoucí nájemce si chce takto rozsáhlou investici smluvně ošetřit. Z našeho pohledu je to celkem logické. Vzniklo několik postupných verzí nájemního vztahu. Každá se tvrdě vyjednávala, každá byla přeposílána právníkům obou stran. Jistě by měli všichni vědět, že smluvní vztah je věcí dvou stran, měl by být vyrovnán tak, aby byl přijatelný pro nájemce i pronajímatele, a každý by měl tušit, že geniální smlouva neexistuje. Od počátku jsme si byli vědomi, že bude členy TJ velmi a velmi těžce přijímána délka nájemní smlouvy s následnou opcí (10 + 10 let). To samozřejmě značně evokuje nájemní smlouvu se Snowhillem. Z naší strany (VV TJ) je délka nájemní smlouvy přijímána jako daň za obrovské investice do rekonstrukce – tedy do našeho majetku. Poučeni smluvními kličkami se Snowhillem, jsme věnovali maximální pozornost každému bodu. Každý jednotlivý bod byl připomínkován, rozporován, konzultován právníky a nakonec vzájemně dohodnut. Máme pocit, že výkonný výbor udělal maximum možného, máme pocit, že smlouva je pro TJ ,,výhodná“ a neobsahuje skryté záludnosti. To vše je podpořeno právním rozborem. Realitu samozřejmě ukáže čas. To jen na vysvětlenou, proč to tak trvá, i když z pohledu složitosti, je to relativní. Následkem nedotažení smlouvy k podpisu je nucené zastavení stavebních prací. Odblokování tohoto nařízení bude provedeno až po případném podpisu.

V rozsáhlé diskuzi je reagováno na prvotní vysvětlení TJ.

Je zpochybňována nutnost výše investic, jsou rozporovány některé položky krycího listu rozpočtu. Konkrétně cena oken, cena kachlových kamen…, hledá se skryté riziko ve smlouvě. Je kritizována opovážlivost výboru takto rozhodnout a postavit valnou hromadu před hotovou věc. Zkoumá se, co vede podnikatele k takto vysoké investici s velmi pochybnou návratností.

* Výše investic nemá žádnou přímou úměru k délce nájemní smlouvy. Její skutečná výše bude zkontrolována a potvrzena nezávislým stavebním odborníkem, kterého si zajistí TJ. Až poté bude výše investic potvrzena naší stranou.

Výbor je dotazován, co se stane v případě nepodepsání nájemní smlouvy.

* Je pravdou, že tuto variantu si výbor nepřipouštěl, věřil, že činí správné a v této situaci jediné možné rozhodnutí. Ze všech nedobrých to nejlepší. Věřil, že dojde k podpisu a to z výše uváděných důvodů. Pokud by k němu nedošlo – následoval by požadavek na uvedení nemovitosti do původního stavu. To je vzhledem k rozestavěnosti samozřejmě těžko představitelné. Patrně by to mělo i další finanční důsledky s tím spojené. Provozuschopná restaurace by tak v letošní zimní sezóně nebyla otevřena. Další řešení by se muselo nalézt.
* Začíná převládat názor, že riziko a nevýhodnost z nepodepsání nájemní smlouvy je podstatně větší, než riziko při jejím podpisu. Dále se začínají po prostudování návrhu smlouvy (sice na poslední chvíli, ale přece, byla zveřejněna na webových stránkách TJ) ozývat hlasy o ,,větší výhodnosti“ pro tělovýchovu a to i z řad stabilních kritiků všech smluvních vztahů TJ. Průběžně jsou dovysvětlovány rozporované body.
* Výbor je dále dotázán, zda je to konečné znění nájemní smlouvy a zda je to takto, v tomto znění připraveno k podpisu a akceptováno protistranou.
* Ano, pokud dnešní valná hromada rozhodne o podpisu smlouvy jejím předsedou, bude smlouva podepsána nájemcem a vstoupí v platnost.

Je hlasováno o tom, kdo je pro podpis Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání na Restauraci Šachty mezi TJ Vysoké nad Jizerou, z. s. zastoupenou předsedou TJ Ing. Jaroslavem Nechanickým a společností Šachty, s. r. o. zastoupenou Michalem Kmeťem.

PRO PODPIS: 62 přítomných členů TJ PROTI: 2 členové TJ ZDRŽELI SE: 3 členové TJ

O další slovo požádala paní starostka Lucie Strnádková Vaverková. Vyslovuje spokojenost s podpisem smlouvy s ohledem na to, že restaurace je důležitou součástí lyžařského areálu. Dále informuje o navrhovaném financování TJ do roku 2029, tak, jak bylo popsáno v úvodu našeho jednání. Vyslovuje naději, že se způsob financování nalezne i v dalším období. Konečné rozhodnutí o založení společnosti Skiareál Šachty, s. r. o., provozující lyžařský areál je na zastupitelích našeho města. To rozhodne na svém nejbližším jednání.

Valná hromada bere na vědomí založení společnosti Skiareál Šachty, s. r. o. se 100% majetkovou účastí města Vysoké nad Jizerou.

PRO: 65 PROTI: 1 ZDRŽEL: 0

Valná hromada schvaluje smlouvu o postoupení pohledávky mezi TJ Vysoké nad Jizerou, z. s. a Skiareálem Šachty, s. r. o.

PRO: 64 PROTI: 0 ZDRŽEL: 2

Valná hromada schvaluje smlouvu o nájmu věcí sloužících k podnikání mezi TJ Vysoké nad Jizerou, z. s. a Skiareálem Šachty, s. r. o.

PRO: 65 PROTI: 0 ZDRŽEL: 1

Předseda TJ Vysoké nad Jizerou Ing. Jaroslav Nechanický poděkoval přítomným za hojnou účast a popřál jim pěkný zbytek dne.

Pavel Šalda, sekretář TJ