

## Z á p i s

### **z 3. členské schůze Bytového družstva „Nad Olšinami 19-25“**

**konané dne 20.6.2012**

Prezentace – přítomni stávající členové Bytového družstva Nad Olšinami 19-25 Praha 10 (BD) - **počet 53** - prezenční listiny - viz příloha

#### **1. Zahájení členské schůze bytového družstva svolané dle stanov:**

Předseda představenstva Bytového družstva Ing. Petr Hušek zahájil v 18.00 hod, dne 20.06.2012 členskou schůzi Bytového družstva „Nad Olšinami 19-25“ za přítomnosti 53 členů.

Bylo vyhodnoceno, že členská schůze je usnášení schopná, jelikož je přítomna nadpoloviční většina členů bytového družstva a to z 59 možných 53 přítomno.

#### **2. Návrh na způsob hlasování v průběhu členské schůze BD 20.06.2012:**

Návrh na způsob hlasování aklamací negativní pro průběh schůze:

1. Počet přítomných
2. Kdo je proti (počet)
3. Kdo se zdržel (počet)
4. Kdo je pro (dopočet do stavu přítomných)

Protinávrh není.

**Hlasování: Počet přítomných 53 pro 53 proti 0 zdržel se 0**

#### **3. Volba orgánů ustavující schůze dle návrhu:**

- předsedající – Ing. Petr Hušek
- zapisovatel - Kateřina Janovcová
- ověřovatelé zápisu – Ing. arch. Šimona Moravcová, Ing. Ladislav Pleskač
- skrutátoři – Ing. arch. Šimona Moravcová, Daniel Smrčka, Ing. Martin Jevín, Ing. Tomáš Krampera

Protinávrh není.

**Hlasování: Počet přítomných 53 proti 0 zdržel se 0 pro 53**

#### **4. Návrh na schválení jednacího řádu**

1. Jednání po jednotlivých bodech programu
2. Diskuse
3. Protinávrh
4. Hlasování o protinávru
5. Hlasování o návrhu

Protinávrh není.

**Hlasování: Počet přítomných 53 proti 0 zdržel se 0 pro 53**

**Změna přítomných členů družstva oprávněných hlasovat - v 18.10hod - 54 členů****5. Návrh na schválení programu schůze bytového družstva****Program schůze**

1. Projednání účetní uzávěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2011
  2. Přijetí nového člena – Jan Zelený
  3. Zpráva představenstva o činnosti od poslední členské schůze ze dne 9.2.2012
  4. Zpráva kontrolní komise o hospodaření družstva do června 2012.
  5. Projednání nabídky Ministerstva obrany na odprodej BTC 14 z 24.04.2012
  6. Projednání možnosti vstupu do jednoho ze dvou občanských sdružení bytových družstev
    - (1.Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR Těšnov 5, 110 00 Praha 1
    2. Svaz českých a moravských bytových družstev Podolská 50, 147 01 Praha 4)
  7. Různé
  8. Usnesení členské schůze
- Protinávrh není.

**Hlasování: Počet přítomných 54 proti 0 zdržel se 0 pro 54**

**6. Projednání účetní uzávěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva za rok 2011****- Zpráva o hospodaření za rok 2011****Příjmy:**

Výběr základních a vstupních vkladů v roce 2011	-	171 000,- Kč
Úroky na účtu	-	295,67 Kč
<b>Příjmy celkem za rok 2011</b>	-	<b>171 295,67 Kč</b>

**Výdaje:**

Při zakládání družstva (kolky, notář, právník, pronájem sálu)	-	33 344,- Kč
V průběhu roku 2011 (výpisy z OR, razítka, poštovné, bankovní poplatky)	-	3 591,- Kč
<b>Výdaje celkem za rok 2011</b>	-	<b>36 935,- Kč</b>
<b>Účetní ztráta</b>	-	<b>37 tisíc Kč</b>
S tímto hospodářským výsledkem	- ztrátou -	podáno daňové přiznání k 31.3.2012.

**- Závěr účetní uzávěrky za rok 2011****Aktiva :**

Vklady - 171 tisíc Kč

**Pasiva:**

Ztráta z hospodaření (provozu) - 37 tisíc Kč

**Ztráta pokryta z aktiv družstva - pokryto z vkladů**

Převod Aktiv do roku 2012	-	134 tisíc Kč
		134 360,67 Kč

- Schválení zprávy Zpráva o hospodaření za rok 2011 a účetní uzávěrky za rok 2011

Návrh: Členská schůze projednala a schválila účetní uzávěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva za rok 2011

Protinávrh: nebyl

**Hlasování: Počet přítomných 54 proti 0 zdržel se 0 pro 54**

#### **7. Přijetí nového člena – Jana Zeleného**

Pan Jan Zelený podal přihlášku do družstva 22.2.2012. Doložil nájemní smlouvu, bezdlužnost vůči AS,po, složil základní členský vklad a vstupní vklad. Jmenovaný naplnil podmínky pro přijetí za člena družstva. Představenstvo projednalo přihlášku 27.2.2012 a doporučuje členské schůzi přijmout p. Jana Zeleného za člena družstva.

Návrh: Členská schůze přijímá pana Jana Zeleného za člena družstva.

Protinávrh: nebyl

**Hlasování: Počet přítomných 54 proti 0 zdržel se 0 pro 54**

Pan Jan Zelený byl všemi přítomnými členy (54) schválen a přijat za člena družstva, na základě předchozího schválení a doporučení představenstvem.

**Změna přítomných členů družstva oprávněných hlasovat - v 18.15 hod - 55 členů**

#### **8. Zpráva představenstva o činnosti od poslední členské schůze ze dne 9.2.2012**

- Předseda představenstva Ing. Hušek informoval všechny přítomné, že se představenstvo prioritně zabývá odkupem BTC 14.
- Dále předseda informoval, že představenstvo shromáždilo připomínky ke stanovám bytového družstva a návrhy změn. Ve stanoveném termínu tj. do 31.03.2012 byly odevzdány připomínky a návrhy pouze od p. Veselého, p. Paulíka a p. Vlka. Byl učiněn závěr, že vyhodnocení připomínek a návrhů změn spolu s návrhy jednacího a domovního řádu předloží představenstvo k diskusi členům bytového družstva v 2. polovině roku 2012.
- **Informace o průběhu prodeje k 17.6.2012**
  1. K datu 9.6.2011 obdrželo představenstvo neúplnou nabídku, tj. znalecký posudek cen domů (BTC) vypracovaný znaleckou kanceláří a návrh kupní smlouvy. Cena nemovitostí Nad Olšinami 2477-2480 byla stanovena ve výši 88 5000 000,- Kč.
  2. Dne 15.7.2011 proběhla členská schůze, která neodsouhlasila nabídku za výše uvedenou cenu – 88,5 mil. Kč a uložila představenstvu učinit „podmíněný souhlas s odprodejem“ – za jiných podmínek nadále vyjednávat o odprodeji – cena, smlouva.
  3. Dne 17.10.2011 proběhlo jednání na Ministerstvu obrany. Předložena revize znaleckého posudku, kdy byla stanovena nová cena – 74 610 000,- Kč. Zástupci družstva již na místě rozporovali kvalitu znaleckého posudku a velikost snížení ceny (15%).
  4. Dne 4.11.2011 byl na Ministerstvo obrany a Správu vojenského bytového fondu odeslán připomínkový materiál k aktualizaci znaleckého posudku.

5. Dne 15.11.2011 proběhla se soudním znalcem nová prohlídka objektu BTC 14.
6. Dne 21.12. 2011 SBVF předložila nový znalecký posudek č. 3 – cena nemovitosti stanovena na částku 53 376 480,- Kč.
7. Dne 09.02.2012 členská schůze BD odsouhlasila znalecký posudek a stanovenou cenu nemovitosti 53 376 480,- Kč.
8. Dne 14.02.2012 doručena BD předběžná nabídka na prodej BTC 14 za cenu 53 376 480,- Kč, která byla následně představenstvem BD odsouhlasena.
9. Dne 24.4.2012 BD doručena oficiální nabídka na odprodej BTC 14 za cenu 53 376 480,- Kč. Reakce BD musí být doručena zpět Ministerstvu obrany do 25.6.2012.
10. Dne 14.5.2012 předložen předsedou a místopředsedou představenstva BD upravený návrh kupní smlouvy se smlouvou zástavní k připomínkování Sekci správy majetku Odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem Ministerstva obrany (SSM ONNM MO).
11. Dne 21.5.2012 proběhlo jednání na SÚ Úřadu Městské části Praha 10 k problematice duplicity vlastnictví pozemku 4060/2 k.ú. Vinohrady a přípojek.
12. Dne 21.5.2012 proběhlo jednání na SSM ONNM MO se zástupci BD ke znění návrhu kupní smlouvy.
13. Dne 22.5.2012 bylo uskutečněno jednání na Armádní servisní, p.o. k problematice kompletnosti dokumentů a dokumentace BTC 14 (neúplná stavební dokumentace) a otázce zajištění dodávek tepla po měsíci září roku 2012. V této věci doplnit k nabídce revize, smlouvy na nebyty a aktuální tabulku s informacemi o nájmech bytů.
14. Dne 25.5.2012 byl odeslán dopis Generálnímu sekretáři Ing. Vylitovi se žádostí o osobní schůzku pro možnost řešení vytápění BTC 14.  
 Problematiku BTC 14 řeší 3 složky podléhající GS Ing. Vylitovi:
  - ONNM OSS MO – zajištění prodeje – smlouvy, orgán který zajišťuje odprodej
  - AS, p.o. – původně vlastník a provozovatel BTC 14 – fyzický vlastník dokumentace
  - VUSS (nadřízená složka OSMAP MO) – stávající vlastník, aby mohl být uskutečněn prodej
15. Dne 5.6.2012 proběhla telefonická diskuse s GS Ing. Vylitou, který odmítl schůzku a doporučil řešit veškerou problematiku s podřízenými, především s Ing. Lachmanem.
16. Dne 5.6.2012 bylo jednání na AS, p.o., kde byly doplněny vyžádané podklady.
17. Dne 7.6.2012 uskutečněno jednání na MO za účasti Ing. Lachmana, p. Kubíčkové a p. Kubíka, kde bylo sděleno, že oproti původní nabídce ze dne 24.4.2012 bude horkovod zařazen do kupní smlouvy na základě dokladů z VUSS, není ale vyřazen z majetku státu a není ani součástí znaleckého posudku. Bylo doporučeno požádat o vyřazení horkovodu z prodeje. Do vyřešení problému s horkovodem přerušit lhůtu na vyjádření BD k nabídce.

#### **Návrh řešení ze strany BD Nad Olšinami 19-25**

- Horkovod zůstane v majetku MO a nebude součástí odprodeje našeho BTC 14,
  - AS, p.o. uzavře s „Bytovým družstvem Krátká“ novou smlouvu na dodávku tepla od 01.10.2012 na dobu minimálně 2 roky,
  - Obdobnou smlouvu uzavře AS, p.o. pak následně i s naším BD,
  - Naše družstvo si vyřeší do 2 let vlastní zdroj vytápění (výměník nebo plynová kotelná).
- Obdobně by chtělo situaci řešit i BD Pod Rapidem

#### **Předběžně projednáno s:**

- ONNM SSM MO – Ing. Lachman
- AS, p.o. – p. Mejzr, p. Miller
- OSMAP MO – p. Zahradník

18. Dne 7.6.2012 OSMAP MO – Pan Zahradník telefonicky potvrdil dobu na vyřazení horkovodu cca 3-4 měsíce (návrh na vyřazení, připomínkování resorty, odsouhlasení).
19. Dne 8.6.2012 odeslán dopis na ONNM SSM MO Ing. Lachmanovi na vyřazení horkovodu z prodeje a přerušování lhůty na vyjádření.
20. Dne 11.06.2012 porada u GS Ing. Vylity (Zástupci příslušných složek VUSS, ONNM SSM, OSNAP, AS, p.o.) kde byla řešena problematika nevyřazeného horkovodu a prodeje BTC 14. Veškeré složky se měly vyjádřit a sdělit svá stanoviska k výše zmíněné problematice do další porady 18.06.2012.
21. Dne 14.06.2012 návštěva předsedy představenstva v archivu SÚ Praha 10 – ve složce objektu je kompletní dokumentace (stavební část).
22. Dne 19.06.2012 jednání s Ing. Lachmanem , která proběhla po poradě u GS Ing. Vylity za účasti i dalších složek (VUSS, ONNM SSM, OSNAP, AS,p.o.)

#### **Závěr z porady**

- horkovod bude součástí prodeje,
  - BD Nad Olšínami 19-25 kupuje s domem i ideální ½ horkovodu, stále za cenu 53 376 480,- Kč,
  - vyřazení horkovodu bude údajně provedeno do 14 dnů – je to pouze technická záležitost,
  - vytápění domu bude po 30.09.2012 zatím smluvně řešeno přes AS, p.o., schůzka na AS, p.o. je naplánována k datu 26.06.2012.
23. K danému datu, tj. 26.06.2012 bylo potvrzeno jednání na AS,p.o. se zainteresovanými zástupci (AS, p.o., VUSS, BD Nad Olšínami, BD Pod Rapidem, vlastník výměňkové stanice SVJ Krátká, PT a.s.) – pokračování vytápění.
  24. Zástupci představenstva oslovili 42 bankovních domů ve věci poskytnutí úvěru na částku zbývající cca 37 000 000,- - 7 bankovních domů odpovědělo kladně a 10 negativně.

Připomínky ze strany členů družstva - žádné

#### **7. Zpráva Kontrolní komise:**

1. Předseda kontrolní komise Ing. Ladislav Pleskač přednesl zprávu kontrolní komise – příloha.

#### **8. Projednání nabídky Ministerstva obrany na odprodej BTC 14 z 24.04.2012**

Předseda představenstva Ing. Hušek seznámil přítomné členy BD Nad Olšínami 19-25 o nabídce MO na odprodej BTC 14 z 24.04.2012 s tím, že obsahuje 2 návrhy smlouvy:

- a) smlouva na prodej jednou platbou
- b) smlouva na prodej se 4 splátkami – 25% ceny vždy po roce – smlouva se smlouvou zástavní

Dále přítomné seznámil, že dne 19.06.2012 byla oficiálně nabídka rozšířena i o ideální ½ horkovodu beze změny ceny za BTC 14 , tj. **53 376 480 ,- Kč.**

Dále přítomné seznámil s tím, že se členům představenstva podařilo vyjednat změny v původních konceptech kupní smlouvy :

- splatnost faktury 90 dnů z původních 60
- zrušen závazek, že si sporný pozemek mezi domy bude řešit BD samo a na vlastní náklady
- lépe je definován splátkový prodej – 4 splátky po 25%.
- 1. splátka při prodeji se závazkem zástavy objektu vůči MO. Následně vždy k 15.12. daného roku dalších 25% - další tři splátky.

- Technicky by bylo možné rozdělit prodej na dvě etapy, tj.
  - 1. etapa - splátkový prodej – 25% MO
  - 2. etapa – v termínu 2. splátky si vzít úvěr a celou zbylou částku zaplatit z úvěru a zástavu z MO převést na banku

**Představenstvo BD Nad Olšínami 19-25 doporučuje přijmout nabídku na odprodej BTC 14 se smlouvou zástavní**

Diskuse:

Před hlasováním o schválení návrhu kupní smlouvy se smlouvou zástavní se rozvinula diskuse ze strany členů družstva ve věci,

- zda banka poskytne úvěr, když bude zástava domu u MO,
- zda bude placena celá výše nájmu v případě, že bude člen družstva chtít zaplatit zbytek celý při 2. splátce
- zazněl návrh, že je lepší si vzít celý úvěr na byt, je to prý výhodnější
- někteří členové družstva se vyjádřili, že chtějí zaplatit celou částku najednou, jednalo se 12 členů družstva
- zda bude podíl družstevníka při zaplacení celého podílu vázán v zástavě u banky

Členové představenstva Ing. Hušek, D. Smrčka, A. Paulík, reagovali, že některé banky přistoupí i na formu řešení na základě smluvního vztahu s MO a úvěr poskytnou, dále se ještě o konkrétních věcech a jednotlivých splátkách nejednalo.

Členům družstva byl předložen dotazník, ve kterém mají členové družstva uvést, jakou formu splátky za své byty zvolí, mohou se vyjádřit dle své úvahy.

Na poslední dotaz bylo odpovězeno, že podíl bude vyváznán ze zástavy u banky při zaplacení celého podílu družstevníka.

Představenstvo na závěr přislíbilo, že se výše zmíněnými problémy, tj. stanovením částek nájmu a s tím souvisejících náležitostí, na základě vyhodnocení výše zmíněného dotazníku, bude prioritně zabývat.

**Návrh:** Členská schůze projednala nabídku na odprodej BTC 14 z 24.04.2012, dle znaleckého posudku č. 2017-111/2011, vypracovaného Grant Thornton Valuations, a.s. ze dne 15.12.2011 a její doplnění ze dne 19.06.2012, souhlasí s odprodejem a schvaluje koncept kupní smlouvy se smlouvou zástavní ze dne 07.6.2012 i s ideální ½ horkovodu v předmětu prodeje.

**Protinávrh : nebyl**

**Hlasování: Počet přítomných 55 proti 0 zdržel se 0 pro 55**

**Závěr: Členská schůze jednomyslně odsouhlasila nabídku na odprodej BTC 14 a návrh konceptu kupní smlouvy se smlouvou zástavní.**

**9. Projednání možnosti vstupu do jednoho ze dvou občanských sdružení bytových družstev**

(1. Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR Těšnov 5, 110 00 Praha 1

2. Svaz českých a moravských bytových družstev Podolská 50, 147 01 Praha 4) Cena poradenství cca 6 000 – 8000 za rok

**Hlasování: Počet přítomných 55 proti 0 zdržel se 1 pro 54**

Členská schůze odsouhlasila vstup do Svazu českých a moravských bytových družstev Podolská 50, 147 01 Praha 4.

## 10. Různé

- Kdy se uskuteční příští členská schůze – asi v měsíci listopadu 2012 – majitelé domu asi ještě nebudeme, jelikož se smlouva po podpisu musí dále předložit Ministerstvu financí ke schválení.
- Ve vztahu ke smlouvě zástavní musí BD prohlásit, že je schopno splácet- stačí Čestné prohlášení, případně nabídkou bank k úvěru.
- V případě, že představenstvo vybere banku pro poskytnutí úvěru, bude se muset svolat členská schůze ke schválení této banky a výši úvěru.

## 11. Schválení Návrhu „Usnesení členské schůze Bytového družstva nad Olšinami 19-25 konané dne 20.06.2012 v 18.00 hod.“ - příloha

Hlasování: Počet přítomných 55 proti 0 zdržel se 0 pro 55

V Praze dne 25.06.2012

Předsedající schůze:



Ing. Petr Hušek

zapisovatel:



Kateřina Janovcová

Ověřovatelé zápisu:



Ing. arch. Šimona Moravcová



Ing. Ladislav Pleskač