

Z á p i s

z 2. členské schůze Bytového družstva „Nad Olšínami 19-25“

konané dne 09.02.2012

Prezentace – přítomni stávající členové Bytového družstva Nad Olšínami 19-25 Praha 10 (BD) - počet 54 - 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 09.02.2012 členskou schůzi Bytového družstva „Nad Olšínami 19-25“ za přítomnosti 54 členů.

Bylo vyhodnoceno, že členská schůze je usnášení schopná, jelikož je přítomna nadpoloviční většina členů bytového družstva a to z 57 možných 54 přítomno.

2. Návrh na způsob hlasování v průběhu členské schůze BD 09.02.2012:

Návrh na způsob hlasování aklamací negativní pro průběh schůze:

1. Počet přítomných
2. Kdo je proti (počet)
3. Kdo se zdržel (počet)
4. K kdo je pro (dopočet do stavu přítomných)
5. Protinávrh je – není

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

Závěr: Způsob hlasování schválen

3. Volba orgánů členské schůze dle návrhu:

- předsedající – Ing. Petr Hušek
- zapisovatel - Kateřina Janovcová
- ověřovatelé zápisu – Ing. Josef Michálek, Ing. Ladislav Pleskač
- skrutátoři – Ing. Jan Vlk, Daniel Smrčka

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

Závěr: Volba orgánů členské schůze schválena

4. Návrh na schválení jednacího řádu

1. Jednání po jednotlivých bodech programu
2. Diskuse
3. Protinávrh
4. Hlasování (protinávrh návrh)

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

Závěr: Jednací řád členské schůze schválen

5. Návrh na schválení programu schůze bytového družstva

Program schůze

1. Zpráva představenstva o své činnosti od poslední členské schůze konané dne 15.07.2012 do dnešního dne
2. Zpráva Kontrolní komise
3. Informace o dalším postupu a průběhu odkupu BTC.
4. Akceptace ceny nemovitosti - 53 376 480,- Kč dle soudně znaleckého posudku.
5. Různé
6. Usnesení členské schůze

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

Závěr: Program schůze schválen

6. Zpráva představenstva o své činnosti od poslední členské schůze konané dne 15.07.2012 do dnešního dne a informace o podaných přihláškách pro vstup do družstva

1. Pan Vlastimil Balík a pan Tomáš Pinter podali přihlášku do družstva. Na základě předchozího schválení přihlášek představenstvem a naplnění podmínek pro přijetí za členy družstva (splacen základní členský vklad 1500,- Kč a vstupní vklad 1500,- Kč, doložena bezdlužnost vůči AS, o.p., platné nájemní smlouvy) doporučuje představenstvo přijetí za členy družstva,. Jmenovaní naplnili veškeré podmínky pro přijetí za členy družstva.

Návrh: Členská schůze přijímá pana Balíka za nového člena družstva

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

Závěr: Pan Balík byl přijat za člena družstva

Návrh: Členská schůze přijímá pana Pintera za nového člena družstva

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

Závěr: Pan Pinter byl přijat za člena družstva

Změna přítomných členů družstva oprávněných hlasovat - v 18.35 hod - 55 členů

2. Dne 15.7.2011 proběhla členská schůze, která neodsouhlasila nabídku za 88,5 mil. Kč. a uložila představenstvu učinit „podmíněný souhlas s odprodejem“ (za jiných podmínek – cena, smlouva), s tím, že se bude nadále vyjednávat o odprodeji
3. Dne 5.8.2011 představenstvo družstva učinilo „podmíněný souhlas s odprodejem“, ale za vymezení jiných podmínek, týkající se ceny a kupní smlouvy, které byly adresovány ministroví obrany Alexandru Vondrovi, Generálnímu sekretáři Ing. Janu Vylitovi a ředitelce SVBF Ing. Dagmar Kynclová, MBA.
4. Dne 4.8.2011 sdělil GS MO Ing. Jan Vylita, že soudně znalecké posudky budou přezkontrolovány na základě připomínek většiny BTC.
5. Dne 16.10.2011 proběhlo pracovní jednání představenstva a Kontrolní komise k problematice vyjednávání na MO.

6. Dne 17.10.2011 proběhlo jednání na MO (Účast za MO Ing. Kynclová, p. Lachman, p. Valenta, Bubenská, p. Kubíčková, p. Kopecká, p. Miller, účast za BD Ing. Hušek, D. Smrčka, A. Paulík, K. Janovcová, Ing. Krampera). Předložena revize znaleckého posudku – cena 74 610 000 ,- Kč. Zástupci bytového družstva již na místě rozporovali kvalitu posudku a velikost snížení (cca 15 %).

Problematika : - řešení pozemků mezi domy – dosud není vyřešeno, přístupová cesta ke garážím apod.

- věcná břemena na síť
- stavební dokumentace k nemovitosti (stavební zákon § 120) + přípojky – PENB
- dokumentace na přivaděč tepla
- smlouvy současných nájemníků (byty + neb. prostory – garáže)

7. V rámci daného jednání byl zároveň vznesen požadavek na možné snížení ceny – závady či problémy související s provozem nemovitosti BTC 14, na které již bylo MO, případně SVBF upozorněny:

- výtahy,
- azbest,
- střecha
- lodžie
- bytové elektroinstalace
- nevyřešené pozemky
- věcná břemena na síť a přístupy
- paspart objektu

- energie - průkaz energetické náročnosti budovy - PENB
- dokumentace na přivaděč tepla

Byli jsme vyzváni k připomínkování revize posudku

8. Dne 20.10.2011 byly zaslány obecné koncepty kupních smluv, ke kterým se představenstvo nevyjadřovalo z důvodu připomínkování revize posudku.

9. Dne 31.10.2011 proběhlo jednání se Bytovým družstvem Pod rapidem (spodní dům) o kooperaci. Bylo domluveno, že zástupci Bytového družstva Nad Olšinami 19-25 (představenstvo) zpracují koncept k technickému stavu domu a posudku a zástupci Bytového družstva Pod Rapidem měli připravit stanovisko ke skladbě obyvatel a platbám. Zástupci BD Nad Olšinami 19-25 předali zpracovaný koncept BD Pod Rapidem, ale do současné doby bez jakékoliv zpětné reakce.

10. Zástupci Bytového družstva vypracovali rozsáhlý připomínkový materiál k aktualizaci znaleckého posudku, který byl odeslán dne 4.11.2011 na MO a SVBF.

11. Dne 15.11.2011 proběhla se soudním znalcem (nový zástupce znalecké kanceláře) a pracovníky SVBF nová obhlídka objektu (cca 1,5 hodiny) a znalci byly předány aktualizované podklady o stavu objektu (aktualizovaný seznam závad a havarijních stavů k 11/2011 + fotodokumentace). Znalec byl zevrubně seznámen s výstavbou Traumacentra FNKV a další zátěží. Dále byl znalec seznámen s problematikou pozemku okolo domu – duplicita vlastnictví a neřešení ÚZSVVM. Viz příloha 2.

12. Dne 21.12.2011 byl ze strany SVBF předložen znalecký posudek č.3 - cena nemovitosti **53 376 480 ,- Kč.**

13. Probíhaly konzultace s právníky a soudními znalci o možnosti ukotvení této ceny dle znaleckého posudku a jejím možném snížení s ohledem na technický stav. Závěr – nelze bezpečně právně zajistit, aby při rozporování znaleckého posudku a případného vypracování nového byla aspoň původní cena nemovitosti zachována s ohledem na dobu, ve které je znalecký posudek zpracováván. .

14. Konzultace s Min. financí o posudku (kapitalizace dle MF pouze 5%)

15. Probíhají předběžná jednání s bankovními domy o možnostech finančního zajištění koupě nemovitosti. Z vlastních zdrojů musíme zajistit minimálně 30% ceny nemovitosti – proběhla anketa mezi členy družstva..
16. Ze strany Armádní Servisní, příspěvkové organizace jsme byli vyzváni k vyjádření – akceptaci soudně znaleckého posudku. Cena nemovitosti je stanovena na - **53 376 480 ,- Kč**.
17. Na účtu je k 7.2.2012 134 244,18 Kč, na pokladně je částka 5 931,- Kč.
18. Celkem má bytové družstvo k dispozici 90 175,18 + 50 tis. základního kapitálu.

7. Zpráva Kontrolní komise:

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

8. Informace o průběhu prodeje:

1. Dne 9.06.2011 představenstvo Bytového družstva Nad Olšinami 19-25 obdrželo neúplnou nabídku k odprodeji předmětné nemovitosti, tj. znalecký posudek cen domů (BTC) vypracovaný znaleckou kanceláří a dále návrh kupní smlouvy. cena nemovitostí Nad Olšinami 19-25 byla stanovena ve výši 88 500 000,- Kč.
2. Dne 5.8.2011 představenstvo družstva učinilo „podmíněný souhlas s odprodejem“, ale za vymezení jiných podmínek, týkající se ceny a kupní smlouvy, které byly adresovány ministroví obrany Alexandru Vondrovi, Generálnímu sekretáři Ing. Janu Vylitovi a ředitelce SVBF Ing. Dagmar Kynclová, MBA.
3. Dne 4.8.2011 sdělil GS MO Ing. Jan Vylita, že soudně znalecké posudky budou překontrolovány na základě připomínek většiny BTC.
4. Dne 17.10.2011 proběhlo jednání na MO (Účast za MO Ing. Kynclová, p. Lachman, p. Valenta, Bubenská, p. Kubíčková, p. Kopecká, p. Miller, účast za BD Ing. Hušek, D. Smrčka, A. Paulík, K. Janovcová, Ing. Krampera). Předložena revize znaleckého posudku – cena 74 610 000 ,- Kč. Zástupci bytového družstva již na místě rozporovali kvalitu posudku a velikost snížení (cca 15 %).
5. Byl vypracován nový rozsáhlý připomínkový materiál k aktualizaci znaleckého posudku, který byl odeslán dne 4.11.2011 na MO a SVBF.
6. Dne 15.11.2011 proběhla se soudním znalcem nová obhlídka objektu – předložen aktualizovaný seznam závad a havarijních stavů
7. Dne 21.12.2011 byl ze strany SVBF předložen znalecký posudek č.3 - cena nemovitosti 53 376 480 ,- Kč.
8. Dne 6.1.2012 jsme e-mailem byli vyzváni k akceptaci ceny a znaleckého posudku, pro následné pokračování průběhu prodeje.
9. Další průběh prodeje. Žádost o oficiální nabídku (cena, smlouva, přílohy smlouvy)
10. V tomto okamžiku je cena nemovitosti na nejnižší možné úrovni, další snížení by bylo velmi problematické.
11. Představenstvo Bytového družstva Nad Olšinami 19-25 doporučuje akceptovat soudně znalecký posudek a požádat o zaslání oficiální nabídky. Nabídka byla učiněna pouze v červnu 2011, od té doby byly předkládány pouze znalecké posudky.

Změna přítomných členů družstva v 19.05 hod na 56

9. Hlasování členské schůze ve věci akceptace ceny ve výši 53 376 480 ,- Kč.

Návrh: Členská schůze projednala znalecký posudek č. 2017-111/2011 z roku 2011 vypracovaný Grant Thornton Valuations, a.s., ze dne 15.12.2011 a souhlasí s jeho závěrem a cenou v něm uvedenou, tj. 53 376 480 ,- Kč.

Hlasování: Počet přítomných 56 proti 0 zdržel se 0 pro 56

Závěr: Členská schůze jednomyslně odsouhlasila soudně znalecký posudek a cenu v něm uvedenou.

10. Diskuse

1. Byl vznesen dotaz, zda AS, o.p. předá dokumentaci od objektu a revize. Představenstvo sdělilo, že dokumentaci od objektu a revize budou přílohou smlouvy.

11. Schválení Návrhu „Usnesení členské schůze Bytového družstva nad Olšinami 19-25 konané dne 09.02.2012 v 18.00 hod.“ – příloha 2

Hlasování: Počet přítomných 56 proti 0 zdržel se 0 pro 56

Závěr: Usnesení členské schůze Bytového družstva nad Olšinami 19-25 ze dne 09.02.2012 bylo přijato.

Bylo konstatováno, že byl vyčerpán program schůze a předseda představenstva Ing. Hušek ukončil schůzi v 19.30 hod

V Praze dne 09.02.2012

Předsedající schůze:



Ing. Petr Hušek

zapisovatel:



Kateřina Janovcová

Ověřovatelé zápisu:



Ing. Josef Michálek



Ing. Ladislav Pleskač

Přílohy: 1) Zprávu kontrolní komise ze dne 9.2.2012
2) Usnesení členské schůze Bytového družstva nad Olšinami 19-25 konané dne 09.02.2012

Zpráva kontrolní komise

Bytového družstva Nad Olšinami 19-25

přednesená na členské schůzi dne 9. 2. 2012

Kontrolní komise se v období po minulé členské schůzi po dohodě s představenstvem nadále zúčastňovala jako pozorovatel zasedání představenstva družstva, aby získala co nejrychleji informace o přijatých závěrech představenstva a mohla případné problémové věci co nejrychleji sama řešit.

Kontrolní komise provedla dne 15. 12. 2011 kontrolu vedení finančních prostředků bytového družstva do 30. 11. 2011 d těmito závěry:

- Evidenci finančních prostředků vede na počítači předseda bytového družstva pan Ing. Petr Hušek.
- Evidence je přehledná, obsahuje příjmy a výdaje jak na pokladně, tak na účtu. Dále obsahuje celkový stav finančních prostředků družstva ke každému dni, kdy dochází k příjmům nebo k výdajům.
- Pohyb finančních prostředků na pokladně a na účtu je doložen fakturami, prodejními doklady, pokladními doklady a měsíčními bankovními výpisy z firemního účtu bytového družstva.
- K 30. 11. 2011 byl celkový stav finančních prostředků (tj. na pokladně a na účtu) 134.546,10 Kč. Finanční prostředky jsou vynakládány účelově.

Kontrolní komise nezjistila v rámci kontroly žádné nesrovnalosti ve způsobu vedení evidence finančních prostředků družstva, souhlasí s tím, aby i nadále evidenci finančních prostředků bytového družstva vedl předseda představenstva pan Ing. Petr Hušek.

Celkový stav finančních prostředků k dnešnímu dni, tj. k 9. 2. 2012 je.....134 175,10.....Kč.
vklady dvou nových členů družstva + 6 000,- Kč
z toho na pokladně 5937,- Kč; na účtu 134 244,10 Kč

Dne 5. 1. 2012 požádala Správa vojenského bytového fondu (SVBF) představenstvo družstva o zaslání stanoviska k přepracovanému znaleckému posudku co nejdříve. Přepracovaný znalecký posudek zní na částku 53 376 480,- Kč a byl předán představenstvu 21. 12. 2011.

Aby případně nedošlo k nějakému prodlení a z toho vzniklým problémům, provedl předseda Kontrolní komise p. Pleskač a náhradník kontrolní komise pan Ing. Vlček 23. 1. 2012 konzultaci s panem Müllerem a Ing. Koubkem z SVBF. Z konzultace vyplynulo:

- Stanoviska od družstva očekávají po provedených členských schůzích kolem 10. 2. 2012
- Ministerstvo obrany již nebude další znalecké posudky objednávat. Pokud by byly námitky k ceně dle posledního znaleckého posudku, budou tyto námitky postoupeny k řešení ministerstvu financí. Tím dojde k odsunu koupě, případně i k vyloučení z prodeje. Pokud by ministerstvo financí uznalo oprávněnost připomínek k ceně a objednalo přepracování znaleckého posudku, bude muset zpracovatel posudku pracovat s výši regulovaného nájemného pro letošní rok, tj. pro SVBF 126,- Kč/m², zatímco ve zpracovaném posudku se počítá s nájemným 108,- Kč/m². Novým zpracováním posudku se zvýší cena.
- Kupní smlouvy se budou projednávat na úrovni ministerstva obrany, nikoliv na úrovni SVBF. Termíny projednání kupních smluv jsou odvislé od termínů předání stanovisek ke znaleckému posudku. Čím později budou stanoviska předána, tím déle se bude platit nájem armádě.
- SVBF posílá každou středu informaci generálnímu sekretáři MO i Ing. Vylitovi o tom, jak které družstvo se vyjádřilo k ceně dle posledního znaleckého posudku, aby se mohlo neprodleně zahájit jednání o kupních smlouvách.
- Pokud by družstvo chtělo slevu ze znaleckého posudku v důsledku havarijního stavu, musí být žádost doložena stanoviskem soudního znalce, že jde o havarijní stav, který je nutné bezodkladně řešit. Rozhodnutí o tomto případě vydá opět ministerstvo financí, kam žádost ministerstvo obrany postoupí.

Na základě těchto zjištění využila kontrolní komise práva zakotveného ve stanovách bytového družstva v čl. 23, bod (6) a předala představenstvu bytového družstva dne 23. 1. 2012 písemnou žádost o svolání mimořádné členské schůze bytového družstva k odsouhlasení dalšího postupu představenstva při přípravě odkupu BTC, k získání stanoviska členů družstva k ceně dle posledního znaleckého posudku a k možnosti co nejdříve zaslat na SVBF stanovisko k ceně dle posledního znaleckého posudku.

Tolik k činnosti kontrolní komise za minulé období.



 předseda kontrolní komise

Usnesení členské schůze Bytového družstva Nad olšinami 19-25 konané dne 9.2.2012

Členové bytového družstva Nad olšinami 19-25 na své členské schůzi, konané dne 9.2.2012 v 18.00 hod., za účasti 56 členů družstva schválili toto usnesení:

1. Členská schůze vzala na vědomí:
 - informace o činnosti představenstva
 - zprávu Kontrolní komise
 - informaci o průběhu prodeje
2. Členská schůze projednala znalecký posudek č. 2017-111/2011 z roku 2011 vypracovaný Grant Thornton Valuations, a.s. ze dne 15.12.2011 a souhlasí s jeho závěrem a cenou v něm uvedenou, tj. 53 376 480,- Kč
3. Členská schůze přijala p. Balíka a p. Pintera za členy družstva.
4. Členská schůze ukládá představenstvu družstva:
 - pokračovat v procesu odkupu BTC,
 - informovat dne 10.02.2012 MO a AS, p.o. o akceptaci soudně-znaleckého posudku
 - požádat MO o zaslání oficiální nabídky na prodej BTC 14

Hlasování – Počet přítomných: 56, proti 0, zdržel se 0, pro 56

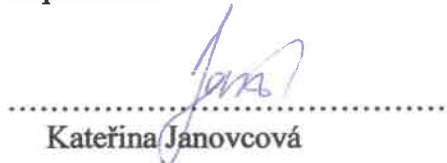
V Praze dne 9.2.2012

Předsedající schůze:



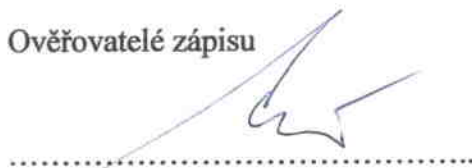
Ing. Petr Hušek

Zapisovatel



Kateřina Janovcová

Ověřovatelé zápisu



Ing. Josef Michálek



Ing. Ladislav Pleskač