

5. Informace představenstva o plnění rozhodnutí ČS BD k prodeji majetku družstva

Náhradní ČS BD dne 7. července 2021 rozhodla o rozsahu prodeje majetku BD. Jednalo se o prodej:

- a) bytové jednotky č. 2/1322 o výměře 47 m²;
- b) bytové jednotky č. 25/1324 o výměře 61,95 m² s nájemníkem;
- c) nebytového prostoru 901 u vchodu 1321 o výměře 60,10 m² stávajícímu nájemníkovi;
- d) nebytového prostoru 902 mezi vchody 1322 a 1323 o výměře 45,98 m²,
- e) nebytového prostoru 904 u vchodu 1326 o výměře 59,60 m² stávajícímu nájemci s předkupním právem a
- f) převedení NP 903 – kanceláře BD, do vlastnictví Společenství, formou daru;

Rovněž rozhodla o prodeji tohoto majetku přes Advokátní kancelář s výjimkou majetku, který byl schválen k prodeji stávajícímu nájemníku.

Současně bylo představenstvu uloženo, aby v případě prodeje, byl prioritně zajištěn prodej členu družstva za podmínky, že tento člen družstva uhradí cenu dosaženou při prodeji.

Počátkem roku 2022 došlo k rozšíření nabídky prodeje majetku o bytovou jednotku 24/1323. O prodeji bylo rozhodnuto formou per rollam dne 14. 3. 2022.

Rovněž bylo nezbytné všechny bytové jednotky určené k prodeji upravit odstraněním nejhorších estetických závad, vč. vystěhování, základního vymalování, atd.

Pro zajištění usnesení ČS BD k prodeji majetku BD, představenstvo dne 29. dubna 2022 uzavřelo s AK eLegál **Smlouvu o poskytování právních služeb a zprostředkování**. Smlouva obsahuje družstvem odhadovanou kupní cenu za prodej majetku přes tuto AK, v celkové výši 19 022 300 Kč a úhradu za služby AK ve výši 3% z ceny realizovaného prodeje a 30% z rozdílu mezi BD požadovanou a skutečně dosaženou cenou při prodeji majetku formou AUKCE.

Peníze za prodaný majetek byly v právní úschově AK a na účet BD se převáděly po sdělení KÚ, že majetek byl převeden na nového vlastníka, který se současně stal jedním z vlastníků našeho Společenství.

Kupní cena, ponížená o odpočet v této Smlouvě uvedených částek ve prospěch AK, pak byly převáděny na účet BD.

Rovněž představenstvo schválilo Realitní kancelář BIDLI REALITY a.s., kterou si tato AK vybrala k realizaci prodeje majetku družstva. Po podpisu této smlouvy, byly všechny jednotky, určené k prodeji přes AK předány vč. klíčů, zástupci Realitní kanceláře BIDLI REALITY a.s.

Do průběhu prodeje majetku velmi nepříznivě zasáhla situace na trhu nemovitostí a zvyšující se nedostupnost získání hypotečního úvěru. Dynamický růst cen nemovitostí, zejména v Praze se zastavil a nastal postupem času jejich zrychlující se pokles. Této situaci muselo odpovídat i operativní rozhodování představenstva k informacím RK BIDLI o vývoji na trhu nemovitostí.

Největší zájem z majetku družstva se již v průběhu května 2022 překvapivě projevil o nebytový prostor 902 – bývalé kadeřnictví. Jeho prodej s ohledem na vysoký počet zájemců proběhl dne 19. 5. t.r. formou aukce. Nejvyšší nabídnutá cena překonala o více než 1,5 mil. Kč vyvolávací cenu, schválenou BD. Následně bylo uplatněno prioritní právo na odkup tohoto prostoru

stávajícím členem družstva za dosaženou nejvyšší aukční cenu. Představenstvo toto předkupním právo člena družstva potvrdilo.

Prodej byl realizován za cenu 3 313 884 Kč. Převod této jednotky do vlastnictví byl KÚ potvrzen dne 27. června 2022. Po provedení úhrady a odpočtu odměny AK v souladu se Smlouvou, byla dne 20. 7. 2022 na účet BD připsána částka **2 699 984 Kč**, což je o 896 984 Kč více, než činila nabídka BD.

V červenci 2022 rovněž došlo k dohodě nájemníka s předkupním právem a BD na znění Smlouvy o převodu NP 904, stávající Ordinance, vč. ČS BD schválené ceny ve výši **1 587 000 Kč**. Po úhradě této ceny na účet BD dne 13. 7. 2022, byl převod této jednotky KÚ potvrzen k datu 15. července 2022.

Po delším řízení, byl v říjnu 2022 ukončen prodej bytové jednotky 2/1322 za cenu 4,5 mil. Kč. Oproti původní úvaze to bylo o 435 tis. Kč méně z důvodu poklesu cen nemovitostí v našem regionu. Převod této jednotky na nového vlastníka byl potvrzen KÚ dne 14. října 2022 a po odpočtu odměny AK v souladu se Smlouvou, byla dne 20. 7. 2022 na účet BD připsána částka **4 336 650 Kč**.

V průběhu prosince 2022 byl dořešen prodej bytové jednotky 25/1324. Představenstvo souhlasilo se snížením ceny u této jednotky o 510 500 Kč na cenu 5 560 500 Kč. Za tuto cenu byl prodej i realizován. Dne 6. 12. 2022 byl KÚ potvrzen převod této jednotky na nového majitele. Po odečtu odměny AK byla dne 14. prosince 2022 na účet BD připsána částka ve výši **5 358 750 Kč**.

Rovněž v prosinci 2022 byl ukončen i prodej NP 901 za cenu **3 000 000 Kč**, která na účet BD byla připsána dne 7. prosince 2022 a převod do majetku nového vlastníka potvrzen KÚ dne 28. prosince 2022.

Další vývoj na trhu nemovitostí byl velmi nepříznivě ovlivněn omezenou možností získání hypotečního úvěru. Poslední bytovou jednotkou, určenou k prodeji, byl byt 24/1323, u kterého rovněž došlo k značnému poklesu ceny. Nabízená cena byla oproti původnímu předpokladu snižena o 1 158 200 Kč na výši 5 055 000 Kč.

S novým zájemcem byla v dubnu t.r. podepsána „Kupní smlouva“, která byla následně uhrazena ve výši 5 055 000 Kč do úschovy AK.

Dne 9. května 2023 byl KÚ potvrzen převod této jednotky na nového majitele. Po odečtu odměny AK byla na účet BD připsána částka ve výši **4 871 504 Kč**.

Prodejem bytu 24/1323 a jeho převodem do vlastnictví, byl ukončen prodej majetku BD.

Přes AK se realizoval prodej všech bytových jednotek a NP 902 za očekávanou cenu 19 022 300 Kč, uvedenou ve Smlouvě. Skutečně dosažená cena činila **18 429 484 Kč**, což činí i přes pokles poptávky úspěšnost prodejů ve výši **90,77%**.

Přímý prodej realizovaný představenstvem tvořily NP 901 a 904 za očekávanou cenu 3 390 tis. Kč. Skutečně dosažená cena činí **4 587 tis. Kč**, což představuje úspěšnost prodeje ve výši **135,31%**.

Celkový dosažený zisk prodejem majetku družstva dosáhl částky **23 016 484 Kč**, což je o 604 184 Kč nad očekáváním, takže úspěšnost prodejů činila **102,70%**.

Po odpočtu odměny pro AK v souladu se Smlouvou v celkové výši **1 162 596 Kč**, byl prodejem majetku družstva, dosažen zisk ve výši **21 853 888 Kč**, který byl vložen na účty BD.

Jen pro zajímavost uvádím, že po založení BD k 7. prosinci 1998, nově vzniklé BD odkoupilo náš bytový dům vč. pozemku dne 28. ledna 1999, za cenu **20 918 108 Kč**.

Posledním úkolem představenstva je zajistit převod NP 903 – stávající kanceláře BD do majetku Společenství. Tento převod bude ukončen nejpozději v říjnu 2023.

Závěrem lze konstatovat, že představenstvo úspěšně splnilo úkoly dané ČS BD k prodeji majetku družstva.