



**Věc : Reference o výsledku zajištění doprivatizace bytového fondu
Vodních staveb, a.s.**

Na základě osobní žádosti Ing. Miroslava Štěpánka, který je předsedou Českého centra pro strategická studia a podnikatelem – specialistou na organizaci, řízení a financování výstavby a privatizace bytového fondu, předkládáme následující referenci.

Ing. Miroslav Štěpánek ve spolupráci s firmou ISA CONSULT, spol. s r.o. zajišťoval pro naši společnost privatizaci a prodej tří domů a v nich 96 bytových jednotek v roce 2000 pro společnost Vodní stavby, a.s.

Tyto práce prováděl s týmem zkušených a vycvičených pracovníků a právníků po dobu kratší než půl roku v rozsahu :

1. etapa: Příprava prodeje a privatizace bytového fondu.

- informační přednáška pro pracovníky prodávajícího nebo privatizujícího bytový fond, získání lokálních statistických dat,
- soustředění podkladů,
- místní šetření,
- prověrka nájemních a dalších smluv, posudků, dokumentací, evidencí, placení nájemného, zjištění neoprávněně ubytovaných osob, odchylek od pasportizace, atd.
- optimální stanovení prodejní ceny, resp. prodejních cen,
- výpočet výnosů z prodeje a privatizace,
- sjednání smluv, resp. dohod v případě zástav váznoucích na objektu, resp. objektech,
- zjištění dalších skutečností významných pro prodej a privatizaci bytového fondu,
- zpracování projektu, plánu postupu a časového harmonogramu prodeje a privatizace bytového fondu.

2. etapa: Informační kampaň.

- zpracování informačního dopisu prodávajícího nájemníkům,
- uspořádání domovních schůzí,
- rozeslání (rozdání) dotazníků,
- otevření informační kanceláře pro nájemníky,
- školení pracovníků prodávajícího nebo privatizujícího bytový fond.

3. etapa: Marketingový průzkum, zprostředkování a poradenství.

- zpracování a vyhodnocení dotazníků,
- provedení osobních pohovorů,
- zjištění bonity (schopnosti zaplatit z vlastních nebo cizích zdrojů) nájemníků,
- zajištění odborného, právního a finančního poradenství pro nájemníky,

VODNÍ STAVBY, A.S.

DĚLNICKÁ 12, 170 04 PRAHA 7

TEL.: +420-2-802 737, FAX: +420-2-667 109 73, WWW.VSPRAHA.CZ

BANKOVNÍ SPOJENÍ: KB PRAHA 7, 101-071/0100, IČO: 452 73 375, DIČ: 007-452 73 375

- zajištění služeb psychologa pro řešení složitých případů na straně nájemníků,
- přímé zajištění úvěrů ze stavebního spoření, nebo zprostředkování jiných typů individuálních úvěrů,
- detekce problémových oblastí v souvislosti s prodejem a privatizací bytového fondu
- navržení optimální formy a podmínek realizace prodeje.

4. etapa: Zakládání právnických osob (družstev) z řad nájemníků.

- zpracování dokumentace pro zakládání právnických osob (družstev),
- založení účtu a správa vkladů,
- svolání a řízení ustavujících valných hromad, resp. členských schůzí,
- zajištění registrace do obchodního rejstříku a daňové registrace.

5. etapa: Zprostředkování prodeje a privatizace bytového fondu.

- zprostředkování hypotečních nebo běžných úvěrů na dofinancování,
- zajištění znaleckých odhadů a posudků,
- zajištění služeb pro vynětí prodávaných objektů ze zástav, pokud jsou zastaveny,
- zajištění zpracování návrhů na řešení nestandardních situací (neplatiči, nedostatečně movití nájemníci, havarijní stavy, spory mezi nájemníky, atd.),
- zpracování kupních smluv,
- zajištění zápisů a změn zápisů v katastrech nemovitostí.

Se službami, které pro nás Ing. Miroslav Štěpánek prováděl jsme byli plně spokojeni a můžeme doporučit i dalším zájemcům o manažerování privatizace bytů, aby využili jeho služeb.

V Praze, dne 19. září 2000



Ing. Jiří Kleinbauer
Vodní stavby, a.s.
ředitel pro divestice



VODNÍ STAVBY, A.S.
DĚLNICKÁ 12, 170 04 PRAHA 7
0 - 4