

Zápis z 2. členské schůze Bytového družstva Podskalská č.p. 1252

Den: úterý 23.9.2014 od 17.00 hod

Místo: kancelář BYTYDOMYPRAHA2 společnosti MUROM a.s., Římská 421/24, Praha 2

Program jednání:

1. Prezence členů
2. Volba předsedy zasedání a zapisovatele
3. Informace o stavu BD (členové, finance, smlouvy)
4. Rozhodnutí o koupi nemovitých věcí od městské části Praha 2 (výše kupní ceny, návrh smlouvy)
5. Rozhodnutí o úvěrovém financování kupní ceny za nemovité věci a o zástavních smlouvách pro zajištění úvěru (základní úvěrové podmínky)
6. Rozhodnutí o zadání zpracování Prohlášení vlastníka
7. Kdo a kdy si hodlá svůj byt vč. odpovídající části společných prostor; možnosti složení základní jistiny (libovolná výše do fondů a na nákup domu)
8. Rozhodnutí o dalších členských vkladech
9. Rozhodnutí o pojištění nemovitých věcí (výběr pojišťovny)
10. Rozhodnutí o budoucím správci nemovitých věcí (výběr správce)
11. Paušální stanovení odměn jeho členům představenstva družstva
12. Diskuze

ad 1) **Přítomno** (viz presenční listina) 13 členů družstva z 15 (87%) a 1 host; **schůze je usnášení schopna**

ad 2) **Předsedou zasedání** byl zvolen Ing. Otto Hoffmann pro:13, proti:0, zdržel se:0 (100%)

Zapisovatelkou byla zvolena Ing. Dana Soukupová pro: 13, proti:0, zdržel se:0 (100%)

ad 3) **Informaci o současném stavu koupě a BD** přenesl předseda představenstva – BD má 15 členů a všichni složili základní vklad ve výši 2000 Kč, členkou není pouze Lucie Kučerová, která z pohledu prodeje není oprávněnou nájemnicí. Důvodem je její dluh na nájemném v současné době ve výši cca 75 tis. Kč (dle sdělené informace zástupcem fy MUROM) a celá záležitost byla již předána soudu. Problémem zůstává byt po zemřelé paní Veselé, který je stále využíván bez řádného oprávnění. Dosud nebyl vrácen MČ. Jde pravděpodobně i o nelegální pronajímání tohoto bytu vnukem pí Veselé. HASPRA ani MČ to neřeší. Dosud jsme i přes třikrát opakovanou žádost neobdrželi požadované podklady, z nichž by mohly vyplynout další závazky pro BD (nájemní smlouva p. Háši, Tvůrčí dílny, písemnosti týkající se bytu po pí Veselé a nájemního vztahu, resp. dlužné částky L. Kučerové).

Členové družstva požadují na představenstvu, aby před podpisem kupní smlouvy (nejpozději v den podpisu) zajistilo od MČ následující dokumenty:

1. nájemní smlouva na prostory Chráněné dílny
2. dokumentaci k pohledávce za Lucií Kučerovou
3. dokumentaci k bytu po zemřelé pí. Veselé, zejména dokumenty k odmítnutí užívacího práva na byt pro vnuka pí. Veselé
4. dokumentaci k bytu p. Háši, zejména nájemní smlouvu vč. stavu návratnosti investice jím zrealizované
5. předávací protokol o stavu prázdného bytu po zemřelé pí. Záborské

Dne 25.8.2014 schválilo Zastupitelstvo MČ Praha 2 prodej našeho domu družstvu. Podpis kupní smlouvy by měl být 30.9.2014), po té bychom měli do 90 dnů od podpisu zaplatit celou částku kupní ceny, tj. 39 155 854,- Kč. Po zaplacení bude proveden převod nemovitosti v katastru nemovitostí na naše BD. Teoreticky by do konce roku mohl být dům ve vlastnictví BD. Do termínu zaplacení kupní ceny musíme uzavřít všechny související smlouvy, včetně

otevření webové stránky BD. Následně bude možné provést převod jednotek na jednotlivé členy družstva. Nutno počítat i s tím, že již při podpisu smlouvy o úvěru musíme mít vytvořen minimálně 10% základ na účtu (4 000 000,- Kč) a též rezervní fond ve výši minimálně 300 000,- Kč. Navíc je třeba si uvědomit, že kupujeme nebytové prostory Chráněné dílny a 3 byty (po pí Záborské, Veselé a L. Kučerové – i s ní). To značně zatíží náklady nás všech. Bude proto v našem zájmu tyto byty co nejdříve pronajmout, nebo lépe prodat. Rovněž bude nutné začít řešit nájemné Chráněné dílny.

Usnesení: **Členská schůze vzala informaci o současném stavu koupě a BD na vědomí.**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 4) **Rozhodnutí o koupi nemovitých věcí od MČ Praha 2** (výše kupní ceny 39 155 854,- Kč). Návrh kupní smlouvy jsme svého času všichni obdrželi i s ostatními dokumenty při zakládání BD. Tento návrh je v obecné rovině a obsahuje řadu chyb a tudíž jej nelze považovat za návrh kupní smlouvy. Skutečný návrh kupní smlouvy znějící na naše BD a týkající se našeho domu vč. pozemku na němž stojí jsme ještě neobdrželi. Bylo sic přislíbeno, že jej dostaneme včas, abychom se s ním mohli seznámit, ale dosud se tak nestalo. Čl. schůze 3.6.2014 pověřila představenstvo jednáním v této věci. Návrh kupní smlouvy bude předem prostudován právním zmocněncem družstevnice pí. Součkové. Současně návrh obdrží i ostatní družstevníci. Teprve na základě souhlasu per rollam smlouvu jménem družstva zmocnění členové představenstva podepíší.

Usnesení: **Členská schůze souhlasí s navrženým postupem a s uzavřením kupní smlouvy na základě konsensu družstevníků.**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 5) **Rozhodnutí o úvěrovém financování kupní ceny za nemovité věci a o zástavních smlouvách pro zajištění úvěru** (základní úvěrové podmínky). Čl. schůze (3.6.) zmocnila představenstvo výběrem banky. Indikativní nabídky jsme obdrželi od České spořitelny, ČSOB, Raiffeisen bank a Equabank. Představenstvo jednomyslně zvolilo ČSOB. Úvěr však musí schválit čl. schůze 2/3 většinou, tj. min. 10 členů. Nyní je třeba především rozhodnout o základních úvěrových podmínkách, abychom mohli s vybranou bankou ČSOB uzavřít dohodu o úvěru a splátkových podmínkách a zástavních smlouvách. ČSOB pro spolehlivé schválení úvěru požaduje 10% záruku, tj. že my složíme 4 000 000,- Kč a banka poskytne úvěr na zbývajících 35 155 854,- Kč, s měsíční anuitou 154 042,- Kč, fixní úrok byl na 10 let ve výši 2,27 %. Účty (družstevní i spořicí) jsou vedeny bezplatně, stejně jako transakce. Ke každému pololetí je možno vykoupit celý svůj podíl a převést byt do osobního vlastnictví s tím, že se o složenou částku bude ostatním družstevníkům snižovat anuita.

Usnesení:

a) **Členská schůze bere na vědomí, že minimálně 2/3 většina členů družstva, kteří jsou nájemci bytů v bytovém domě č.p. 1252 na pozemku parc. č.1263 zastavěná plocha 423 m² k.ú. Nové Město, MČ Praha 2 vyjádřila písemný souhlas se zřízením zástavního práva k tomuto domu**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

b) **Členská schůze družstva schvaluje přijetí úvěru od ČSOB, a.s. až do max. výše 35 240 000,- Kč na koupi bytového domu č.p. 1252 na pozemku parc. č. 1263, k.ú. Nové Město. se splatností 25 let**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

Pokud se nezmění parametry poskytnutého úvěru (tj. zejména úroková sazba aj.) projedná představenstvo možnost poskytnutí úvěru na výši 100% kupní ceny.

c) **Členská schůze souhlasí s budoucí zástavou financované nemovitosti a vinkulací pojistného plnění ve prospěch ČSOB**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

d) Členská schůze schvaluje zajištění tohoto úvěru biankosměnkou družstva

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

e) Členská schůze schvaluje technickou blokaci finančních prostředků na účtu družstva ve výši dvojnásobku měsíční anuitní splátky úvěru

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

f) Členská schůze schvaluje nabídku banky na 3měs. odklad splátek

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 6) Rozhodnutí o zadání zpracování Prohlášení vlastníka

Usnesení: **Členská schůze schvaluje zadání vypracování Prohlášení vlastníka dle nabídky fy. MUROM za cca 32 tis. Kč**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 7) a 8) **Rozhodnutí o dalších členských vkladech.** Na čl. schůzi 3.6. jsme si odhlasovali měsíční vklad do fondu oprav ve výši 15,- Kč/m² podlahové plochy bytu (bude součástí měsíčních splátek vč. služeb – nájemného). Dále musíme vytvořit rezervní fond ve výši cca 300 000,- Kč (na spořicí účet) a fond investic. Je otázkou, zda je nutno vytvořit ještě další fondy. Zatím máme na spořicí účet základní vklad od všech družstevníků ve výši 30 tis. Kč a na družstevním b.ú. máme složeno 75 tis. Kč – příspěvek na činnost družstva (v odsouhlasené výši ustavující schůzi 5000 tisíc korun na družstevníka).

Usnesení: **Každý člen obdrží tabulkový přehled o výši požadovaného podílu v členění za kupovanou bytovou jednotku, podíly za nebytové prostory a volné byty (tabulku připraví p. Štumpa z fy MUROM). Následně obdrží návrh smluvní dokumentace ke složení finanční částky na jednotlivé tituly z celkového podílu. Samostatně bude tak ověřen zájem, resp. možnost úhrady veškerých podílů jednorázově v plné výši nebo částečně.**

Pro: 13 proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 9) **Rozhodnutí o pojištění nemovitých věcí** – členská schůze 3.6. zmocnila představenstvo výběrem pojišťovny. Indikativní nabídky jsme obdrželi od České pojišťovny, ČSOB pojišťovny, České podnikatelské pojišťovny, Kooperativy a pojišťovny Allianz. Představenstvo jednomyslně zvolilo ČSOB pojišťovnu. Díky této volbě máme 30% slevu na pojištění a pokud bude mít kterýkoli družstevník zájem si u téže pojišťovny pojistit svůj byt, pak obdrží na tuto pojistku slevu 20%.

Usnesení: **Členská schůze souhlasí s výběrem ČSOB pojišťovny**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 10) **Rozhodnutí o budoucím správci nemovitých věcí** – členská schůze 3.6. zmocnila představenstvo výběrem správní firmy. Indikativní nabídky jsme obdrželi od Haspra (stávající SF), Nemovitost servis (dceřiná společnost MUROM), Hronek servis, Fema a Agapola (zajišťuje jen úklid). Představenstvo jednomyslně zvolilo i s ohledem na to, že jako jediný poskytuje i právní služby Hronek servis.

Usnesení: **Členská schůze souhlasí s výběrem správní firmy Hronek servis**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 11) **Paušální stanovení odměn členům představenstva družstva** – představenstvo se usneslo požádat členskou schůzi o schválení možnosti stanovení a vyplácení odměn členům představenstva. Toto paušální stanovení je oprávněna učinit jen členská schůze. Stanovení odměn a jejich výše jsou a budou odvislé od hospodaření BD a jeho finančních možnostech.

Usnesení: **Členská schůze schvaluje možnost stanovení odměn členům představenstva BD**

Pro: 13, proti: 0, zdržel se: 0 (100%)

ad 12) **Diskuse**

Družstevníci navrhuji zahájit všechny potřebné úkony k prodeji volných bytových jednotek.

Připomínka p. Machoňové k pořadí předkládaných a schvalovaných rozhodnutí.

Informace od zástupce fi. MUROM o aktuální situaci konkurenčních nabídek ČS a ČSOB ověří představenstvo při jednání s ČSOB.

Účastníci obdrželi na schůzi souhlasné prohlášení pro banku se zřízením zástavního práva na kupovaný dům a zajištění biancosměnkou, které je třeba odevzat Ing. Hoffmannovi do poštovní schránky s úředně ověřeným podpisem nejpozději do 30.9.2014.

Schůze byla ukončena v 19.30 hodin.

Schůzi řídil: Ing. Otto Hoffmann

Zapsala: Ing. Dana Soukupová

Schválil předseda představenstva BD: Ing. Otto Hoffmann