

Zápis ze schůze č. 2 BD Zenklova 162/220 konané dne 4. 8. 2014

Přítomni: Lenka Mrázková, Stanislav Stehlík, Jana Stehlíková, Josef Pavlák, David Straka (na základě plné moci udělené Jitkou Strakovou ze dne 24.6.2014- viz příloha č. 2 zápisu), Bohumila Cihelková, Kamila Kalbáčová, Eva Širůčková

Na žádost manželů Stehlíkových se schůze zúčastnil pan Jan Škopek

1) Zahájení

- členové družstva zvolili jednomyslně zápisovatelem E. Širůčkovou
- členové družstva zvolili jednomyslně ověřovatele zápisu paní Kalbáčovou a paní Cihelkovou
- Informace o žádosti mimořádného vkladu paní Kalbáčové: jednorázově paní Kalbáčová chce vložit 800 tis. Kč a zbývající část doplatit do 3 let.
- Paní Kalbáčová byla informována o možnostech mimořádného vkladu, který, po konzultaci s finančním poradcem, není možný, situace by se zkomplikovala přepracováním návrhu úvěru a pro ostatní členy družstva, kteří nejsou schopni dát mimořádný vklad ve stejné výši. Podmínkou pro privatizaci ze strany Městské části bylo založení bytového družstva, které odkoupí dům jako celek, nikoliv privatizace po jednotlivých bytech. Nebylo vypracováno a vloženo o katastru Prohlášení vlastníka
- Rozdány tabulky k odsouhlasení navrhovaných, prozatím orientačních, jednotlivých položek Příloha č. 3 zápisu/. Jednotlivé položky byly vypočítány dle ploch bytů, uvedených v evidenčních listech. Tyto plochy neodpovídají skutečnosti, proto byl členské schůzi předložen návrh na odsouhlasení přeměření jednotlivých bytů specializovanou firmou Gefos za podmínek jejich nabídky ze dne 6.6.2014.

Hlasování o přeměření bytů: jednomyslně schváleno

2) projednání návrhu smlouvy kupní a o zřízení věcného břemene

- nikdo nezaslal žádné připomínky
- Kalbáčová: pokud budeme připomínkovat, je možné, že převod domu bude trvat delší dobu
- Připomínky p. Mrázková:
- K bodu IV/3 je zde odkaz na Přílohu č. 1 smlouvy, avšak v návrhu chybí
- K bodu VI/1. úhradu kupní ceny je nutné sladit s podmínkami úvěrové smlouvy hypoteční banky, je nutné, aby prodávající souhlasil se zřízením zástavního práva
- K čl.VI.4 – bude třeba, aby byly sladěny podmínky zaplacení kupní ceny s podmínkami banky poskytující úvěr
- K čl.VI/5- penalizační poplatky vypustit, neboť kupní cena bude zaplacená z hypotečního úvěru a BD nemůže pod sankcí penalizace ovlivnit výplatu od

hypoteční banky (ze strany městské části je nutné dát znění do souladu dle úvěrové smlouvy)

- K čl.VII- V soupisu dokumentů při předání nemovitosti chybí energetický štítek/ nyní nutné ze zákona
- Čl. IX./4 – doplnit formulaci „s výjimkou zástavního práva pro hypoteční banku poskytující úvěr“
- Čl.XI./4- závisí na úvěrové bance
- Čl.XI./7- Není žádná sankce na dodržení lhůty pro podání návrhu na vklad podepsané smlouvy ze strany městské části na katastr, na druhou stranu má být kupující sankcionován, pokud by sám návrh podal. Proto by měla být stanovena i pro prodávajícího smluvní pokuta za nedodržení lhůty k podání návrhu
- K čl.XII./6 Věcné břemeno: při tak široce koncipovaném věcném břemeni by poživatel minimálně měl dát vlastníkově na vědomí písemnou formou, jaké stavební úpravy má v úmyslu v nebytových prostorech provést
- Čl. XII./8 – poživatel věcného břemene by měl nutně přispívat na služby, které odebírá – tj- vodné, stočné, teplo, úklid domu, elektřina v domě
- Čl.XII./9 – vzhledem k velmi jednostranně výhodnému ustanovení ve prospěch poživatele věcného břemene, kdy stavební úpravy prováděné bez souhlasu vlastníka stavby, bychom měli hradit, a minimální povinnosti, aby písemně informoval o zamýšlených stavebních úpravách, by měly být stavební úpravy, které nebyly písemně nahlášeny vlastníkově, odstraněny na vlastní náklady poživatele věcného břemene.

Poté přistoupeno k hlasování o předložení návrhů na doplnění i změny smlouvy Městské části: schváleno všemi hlasy

Členská schůze pověřuje předsedkyni BD, aby schválené návrhy na změny zaslala prodávajícímu- lhůta 1 týden

3) projednání návrhu smlouvy o správě a provozu převáděné nemovitosti

připomínka: Požádat prodávajícího a poživatele věcného břemene o sdělení, zda budeme platit i za nebytové prostory Austisu/správě

Hlasování: schváleno všemi hlasy

Členská schůze pověřuje realizací předsedkyni BD

4) projednání návrhu smlouvy o smlouvě budoucí o postoupení pohledávek

Připomínky: pohledávky ve výši 300 tis. družstvo přebírá na bytovou jednotku v plné výši návrh: je nutné získat potvrzení (i pro účely žádosti o úvěr), že vůči žádnému z členů družstva nemá prodávající pohledávky

termín: do 14. 8. 2014

p. Straka zkusí zajistit pro všechny hromadně, výsledek sdělí během zítřka předsedkyni BD. Pokud to nebude možné,

členové družstva se zavazují dodat do shora uvedeného termínu potvrzení, že vůči nim nejsou ze strany prodávajícího žádné pohledávky. V případě, že budou tato potvrzení pro všechny byty negativní, schvalují návrh smlouvy o smlouvě budoucí o postoupení pohledávek a všichni členové se zavazují, že v případě, že vůči nim se nějaká pohledávka vyčíslí, zavazují se ji uhradit buď přímo prodávajícímu nebo na účet BD, pokud ji BD bude muset uhradit.

Hlasování: schváleno všemi hlasy

5) projednání nabídek úvěrů a schválení peněžního ústavu pro vypracování úvěrové smlouvy, včetně poplatků za její zpracování

Porovnáním jednotlivých nabídek došla členská schůze k závěru, že nabídka od České spořitelny a.s., zaslaná 31. 7. 2014, -měsíční splátka 38 760,- Kč, úvěr 9 445 840,- Kč, úrok 2 140 586,- Kč je pro BD nejvýhodnější

Hlasování: schváleno všemi hlasy

6) projednání a schválení výše splátek na úvěr podle velikostí bytů

Výše úvěru: 9 445 840,- Kč, výše měsíčních splátek pro BD ve výši 38 760,- Kč je rozpočítána na jednotlivé členy BD podle velikostí bytů -dle připojené tabulky

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **zajištění úvěru:**

- Pohledávkami z běžného účtu

Hlasování: jednomyslně schváleno

-Zástavní právo na předmětné nemovitosti

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **zástavní právo k pohledávkám z pojištění**

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **bianco směnka vystavená klientem**

Hlasování: pro: nikdo
proti: všichni

- **úvěr a účelovost**

na kupní cenu nemovitostí

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **délka splácení úvěru 299 měsíců a délky fixace 5 let**

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **schválení výše měsíčních splátek pro jednotlivé členy**

Prozatím orientační, bude přesně spočítáno dle přeměření bytů následně.

Hlasování: měsíční splátky úvěru: jednomyslně schváleno

Příspěvek do fondu oprav,

Je stanoven dle výměry bytů, v případě havarijní situace, je nutné složit částku jednorázově, dle tabulky, viz příloha č. 3

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **schválení administračního poplatku**

dle tabulky, viz příloha č. 3

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **platba záloh za služby ve stejné výši jako dosud (do fyzického převzetí nemovitosti a v prvním roce po převzetí-výpočet dle evidenčních listů**

Hlasování: jednomyslně schváleno

- **projednání možností vedení účetnictví BD**

zjišťování referencí a následné další nabídky budou zajištěny

7) projednání možností vedení správy domu

Topení, rozpočítání na jednotlivé byty, bude řešeno následně. Řešeno formou poptávky.

Všichni členové družstva vyzváni, pokud mají nějaký kontakt, bude řešeno v rámci výběru nejvýhodnější nabídky.

8) různé

Vodoměry

Austis/ současná správní firma, slíbila namontování měřičů odběru vody po dokončení rekonstrukce všech stoupaček v domě- dosud se nestalo, byť rekonstrukce je již více než rok hotová, bude napsán dopis na firmu Austis s požadavkem na montáž měřičů ke všem bytovým jednotkám, kde není instalován.

Příloha č. 1: Prezenční listina

Příloha č. 2: plná moc pro Davida Straku udělená Jitkou Strakovou

Příloha č.3: Tabulka výpočtů splátek

V Praze dne 4. 8. 2014

Zapsala: Eva Širůčková

Schválily: Kamila Kalbáčová

Bohumila Cihelková