

Zápis ze schůze družstva TC5 – Trávníčkova 1764, 1765, 1766

Konáno dne 2.dubna.2007 v jídelně ZŠ Trávníčkova

Před zahájením byl vybrán členský vklad a zápisné od nových, dodatečných členů družstva.

1. Přivítání – JUDr. Kolajová současně s omluvou za zrušení termínu pořádání v Bronzové
2. Návrh změny programu schůze – doplnění o bod přijetí dodatečných členů – souhlas jednomyslný, opět upozornění, že manželé mají vždy společný pouze jeden hlas.
3. Schůze byla zhodnocena jako usnášeníschopná – přes 80 % účasti z každého vchodu (viz prezenční listina)
4. Schválení dodatečného členství – 6 oprávněných nájemců, splnili všechny podmínky – podali přihlášku, zaplatili základní členský vklad a zápisné a zavázali se plnit povinnosti vyplývající z členství – čl. 7, bod 5, odst 1 Stanov (?), jde o tyto členy:
Štafllová Anna - 1765
Mindoš 1766
Večerka Miroslav 1765
Stanlogová Xenie 1766
Tomná Alena 1765
Veselý Jiří 1764
(prosím jména opravit v případě chyby – pozn. Rlh)
Všichni scháleni jednomyslně.
5. Upozornění členům, aby si hlídali platby za nájemné a služby včetně úroků z prodlení a jakékoliv soudní spory – je nutné mít vyrovnány veškeré závazky, neboť hrozí sankce neplatnosti kupní smlouvy celému družstvu !
6. Informace o provozu družstva:
- zpráva o činnosti – pí Machurová (13.1.07 bytové družstvo zapsáno do OR, 17.1. přijalo nabídku k odkoupení TC5 od MČ Prahy 13, schálena kupní smlouva). Do 10.4. musí být smlouvy podepsány – pak 30-denní lhůta pod sankcí neplatnosti ! Dne 22.2. byla svolána informativní schůzka ohledně žádosti o navýšení podpory De Minimis – MČ Prahy 13 navýšení neschválilo, petice více TC pod péčí p. Jandy byla zatím neúspěšná. Došlo k výběru společnosti pro financování úvěru, a to České spořitelny.
- zpráva kontrolní komise – předseda R.Lhotská, KK se sešla a provedla kontrolu dosavadních výdajů. Z vybraných 83.000, bylo uloženo na zřízený účet družstva 65.000,00 (základní kapitál se nesmí snížit pod 58.100,00), zbylých 18.000,00 v pokladně bylo proúčtováno (kancelářské potřeby, kolky, notář, schránka družstva zřízená ve vchodě 1765).
- v plánu je kancelář družstva v nebytových prostech v 1765 , založen kontaktní e-mail bdkolajova@centrum.cz
7. Reakce na zprávu KK – příjmy byly doloženy notářským zápisem při zakládající schůzi družstva, účetnictví družstva bude v budoucnu dělat odborná firma nebo poradce – jejich výběr bude řešit příští členská schůze.
8. Podrobná zpráva o výběru úvěrové společnosti: bylo jednáno s úvěrovými pracovníky bank a proveden detailní rozbor navržených podmínek. Česká spořitelna je schopna poskytnout úvěr až na celou sumu (100 %), každé splacení předem je však výhodné, ČS je přizpůsobena podmínkám MČ P-13, lze zafixovat úrokovou sazbu na 1 rok (3,57), na 5 let (4,24), na 15 let (4,42) či na 20 let (4,62 %). Kdykoliv lze udělat mimořádná splátka bez sankcí a jednotlivým družstevníkům se lze z úvěru vyvázat (bude-li hodnota bytu zaplacená a družstevník zapsán jako vlastník v katastru, bude jeho byt vyvázán ze zajištění). Odhad provedení od MČ P-13 stačí, není třeba nový – jen 6 foto domu, prokazující dobrý stav domu. Poplatek 5.000,00 Kč za úvěr. Vedení úvěrového účtu 400,00 Kč měsíčně, vedení běžného účtu 45, Kč měsíčně.
- odpovědi na dotazy – je výhodné zaplatit i poměrnou část, splátky a úroky jsou pak nižší. Jednotlivé částky jsou vinkulovány (VS – č.vchodu/č.bytu) a budou použity účelově jen na zaplacení částky pro MČ P-13, bytové družstvo k nim nebude mít přístup. Lze zaplatit i dva měsíce po založení úvěru. ČS každému spočítá podíl na úvěru a po zaplacení se již další úroky platit nebudou. Nedočerpání úvěru není zpłatněno. Bytové družstvo musí sdělit, kdo bude platit předem.
- původní částka odhad 44 mio Kč, nově 45.766.300, (navýšeno o kupní smlouvu, znalecký posudek, cena pozemku minus podpora de minimis – výsledné 45.726.306,00)
- odmítnutí podpory de minimis o dalších EUR 100.000, - návrh JUDr. Kolajové – budeme za tuto cenu požadovat opravy, které měly být provedeny ještě za vlastnictví MČ P-13

- lze dělat mimořádné splátky i během období fixní sazby (jinde to nejde a i v ČS je povoleno jen pro družstva)
 - ČS nabízí program Domov pro vedení účtu a program Panel poro rekonstrukce i s využitím státních dotací
 - lze zařídit odklad splátek jistiny pro dobu, kdy se ještě bude platit nájem pro MČ P-13 (úroky se platit musí) – úprava splátkového kalendáře na půlroční splátky, později změnit na splátky měsíční – dodatkem ke smlouvě. Vzor úvěrové smlouvy je k dispozici, je možno zpracovat připomínky.
9. Členská schůze odsouhlasila maximální výši úvěru v částce 45.766.300,00 Kč – jednomyslně.
 10. Informace o předběžné ekonomické rozvaze:
 - fond nedělitelný – ze zákl. kapitálu – bude se plnit až bude BD v provozu
 - fond rizikový – 3 vklady nájmů – až budeme vlastníky
 - fond oprav – povinný – návrh max. částky 20,00 Kč na 1 m² měsíčně – schváleno jednomyslně
 - fond rezervní – cca 10 Kč na m² na bytovou jednotku – zatím 750,00 maximum , později může být nižší – schváleno (určena na daně, registrační poplatky, správu a provoz BD, režii a náklady spojené s činnostmi BD, pojištění)
 - teprve až bude na podzim BD vlastníkem domu, budou se v přechodném období do 90 dnů vracet přebytečné nájem z MČ P-13 – stržené o poplatky apod.
 - plán oprav zatím není vytvořen
 11. Příští členská schůze – provozní záležitosti – vybrat správcovskou firmu, případně domovníka.
 12. Diskuse k problémovým nájemníkům – vlastník jim může dát výpověď – dnes Centra, později lze BD.
 13. Vlastní splátka některých členů družstva bude vítána, není však nutné jít do vlastního méně výhodného úvěru.
 14. Po převedení vlastnických práv lze založit Společenství vlastníků, jehož členem bude také BD. Vyzarování však není bezpodmínečně nutné.

Zapsala : R.Lhotská