

Bytové družstvo TRIDOMUS

se sídlem Bellušova 1820/39, 155 00 Praha 5, IČ: 02797755,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8125

Usnesení přijatá na 1. členské schůzi Bytového družstva TRIDOMUS, konané dne 12. 6. 2014 v kinosále Základní školy, Bronzová 2027, Praha 5

Při zahájení schůze bylo přítomno 53 členů z 84, tj. 63,1 %.

Bod č. 1 programu: Zahájení 1. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu

Usnesení č. 1

Členská schůze č. 1
Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

SCHVALUJE

1. mandátovou komisi ve složení p. Jan Prislínger, pí. Ing. Beata Žilová a p. Ing. Pavel Koloros,
2. předsedou mandátové komise p. Jana Prislíngera.

Pro: 51 proti: 0 zdrželi se hlasování: 2

Usnesení č. 2

Před hlasováním bylo přítomno 54 členů

Členská schůze č. 1
Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

SCHVALUJE

tento program 1. členské schůze:

1. Zahájení 1. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu
2. Informace o nabídkách bankovních ústavů k úhradě závazku Bytového družstva TRIDOMUS vůči České spořitelně, a. s. vyplývajícího ze schváleného projektu rozdělení Bytového družstva GALERIE
3. Schválení investičního úvěru od České spořitelny, a. s., k úhradě závazku družstva vyplývajícího ze schváleného projektu rozdělení, včetně jeho zajištění
4. Schválení směrnice bytového družstva, kterou se stanoví výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva
5. Schválení výše zápisného podle čl. 5 odst. 2 stanov a příspěvků do fondů podle čl. 78 odst. 2 a čl. 79 odst. 2 stanov
6. Schválení výše odměny členům orgánů bytového družstva a způsob jejího výpočtu, schválení smluv o výkonu funkce
7. Různé
8. Závěr 1. členské schůze

Pro: 54

proti: 0

zdržel se hlasování: 0

Bod č. 3 programu: Schválení investičního úvěru od České spořitelny, a.s., k úhradě závazku družstva vyplývajícího ze schváleného projektu rozdělení, včetně jeho zajištění

Před hlasováním bylo přítomno 55 členů.

Usnesení č. 3

Členská schůze č. 1

Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

I. SCHVALUJE

investiční akci, a to úvěr od České spořitelny, a. s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, IČ: 45244782 nebo od Československé obchodní banky, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ: 00001350, k úhradě závazku Bytového družstva TRIDOMUS vyplývajícího ze schváleného projektu rozdělení Bytového družstva GALERIE vůči České spořitelně, a.s., z titulu úvěru poskytnutého Bytovému družstvu GALERIE na pořízení bytových domů, a to do výše 13.500.000,- Kč, včetně způsobu jeho zajištění.

II. ZMOCŇUJE

1. představenstvo družstva, aby zajistilo podklady pro poskytnutí investičního úvěru od Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ: 00001350, a to k úhradě závazku Bytového družstva TRIDOMUS vyplývajícího ze schváleného projektu rozdělení Bytového družstva GALERIE vůči České spořitelně, a.s. z titulu úvěru poskytnutého Bytovému družstvu GALERIE na pořízení bytových domů, a to do výše 13.500.000,- Kč, včetně jeho zajištění,

2. představenstvo družstva, aby provedlo vyhodnocení nabídek investičních úvěrů od České spořitelny, a. s. a Československé obchodní banky, a. s., a předložilo členské schůzi ke schválení nejvýhodnější nabídku investičního úvěru, včetně jeho zajištění.

III. UKLÁDÁ

představenstvu družstva, aby podle vyhodnocení nabídek investičních úvěrů zajistilo ve smyslu ustanovení § 752 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), písemný souhlas alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, se zatížením nemovitosti družstva zástavním právem k zajištění investičního úvěru ve prospěch České spořitelny, a. s. nebo Československé obchodní banky, a.s., a to

- k pozemku parc. č. 2160/56 a k budově č. p. 1818 na tomto pozemku umístěné, obec Praha, katastrální území Stodůlky,
- k pozemku parc. č. 2160/55 a k budově č. p. 1819 na tomto pozemku umístěné, obec Praha, katastrální území Stodůlky,
- k pozemku parc. č. 2160/54 a k budově č. p. 1820 na tomto pozemku umístěné, obec Praha, katastrální území Stodůlky,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1696.

Pro: 55 proti: 0 zdržel se hlasování: 0

Příloha k usnesení č. 3:

Specifikace úvěrů od České spořitelny, a.s. a Československé obchodní banky, a.s.

Bod č. 4 programu: Schválení směrnice bytového družstva, kterou se stanoví výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva

Usnesení č. 4

Členská schůze č. 1

Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

SCHVALUJE

směrnici bytového družstva, kterou se stanoví výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva, a to ve znění, které je přílohou tohoto usnesení.

Pro: 55 proti: 0 zdržel se hlasování: 0

Příloha k usnesení č. 4:

Směrnice, kterou se stanoví výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva

Bod č. 5 programu: Schválení výše zápisného podle čl. 5 odst. 2 stanov a příspěvků do fondů podle čl. 78 odst. 2 a čl. 79 odst. 2 stanov

Usnesení č. 5

Členská schůze č. 1

Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

SCHVALUJE

1. zápisné podle čl. 5 odstavec 2 stanov Bytového družstva TRIDOMUS ve výši 1.000,- Kč,
2. příspěvek do fondu oprav a investic podle čl. 78 odstavec 2 stanov Bytového družstva TRIDOMUS ve výši 25,- Kč/m² měsíčně,
3. příspěvek do provozního fondu podle čl. 79 odstavec 2 stanov Bytového družstva TRIDOMUS ve výši 250,- Kč na bytovou jednotku měsíčně.

Pro: 55

proti: 0

zdržel se hlasování: 0

Bod č. 6 programu: Schválení výše odměny členům orgánů bytového družstva a způsob jejího výpočtu, schválení smluv o výkonu funkce

Usnesení č. 6

Členská schůze č. 1

Datum usnesení: 12. 6. 2014

Členská schůze

SCHVALUJE

podle ustanovení § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva, kterou se upravují vztahy mezi družstvem a členy orgánů družstva podle těchto zásad:

1. Orgány družstva tvoří:

- členové představenstva: JUDr. Milan Paláček, předseda představenstva, JUDr. Jana Linková, místopředseda představenstva, Petra Galová, členka

představenstva, Jan Prislinger, člen představenstva, Ing. Beata Žilová, členka představenstva,

- členové kontrolní komise: Ing. Petr Skřivánek, předseda, Ing. Jiří Drozda, člen, Ing. Kamil Kopejtko, člen.

2. Výkon funkce člena orgánu družstva je prováděn za úplatu. Výše odměny a způsob jejího výpočtu členům orgánů Bytového družstva TRIDOMUS vychází z těchto kritérií:

- odměna je dvousložková a její výše se skládá z částky 3.000,- Kč za každý měsíc výkonu funkce předsedy a místopředsedy představenstva, 2.000,- Kč za každý měsíc výkonu funkce člena představenstva a 1.000,- Kč za každý měsíc výkonu funkce předsedy nebo člena kontrolní komise,
- další část odměny je tvořena podle počtu hodin odpracovaných ve prospěch družstva v hodinové sazbě 220,- Kč, nejvýše však 20 hod. měsíčně,
- odměna náleží členu orgánu družstva po celou dobu výkonu jeho funkce, tj. ode dne vzniku funkce dne 23. 4. 2014 do jejího zániku, nestanoví-li zákon něco jiného.

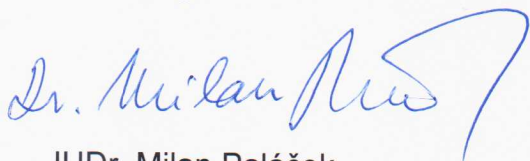
3. Práva a povinnosti družstva a členů orgánu družstva vyplývají především z občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a dalších zákonů a platných stanov družstva.

Pro: 41

proti: 14

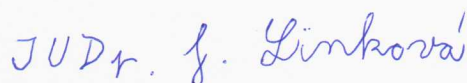
zdržel se hlasování: 0

Předsedající:



JUDr. Milan Paláček
předseda představenstva

Zapsala:



JUDr. Jana Linková
místopředsedkyně představenstva

Bytové družstvo Bytové družstvo TRIDOMUS
IČ 02797755



**INDIKATIVNÍ NABÍDKA
ČESKÉ SPORITELNY, A.S.
NA
FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH POTŘEB**

05/2014

D
Ú
V
Ě
R
N
É

FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH POTŘEB

ÚVĚR – ZÁKLADNÍ PARAMETRY

Základní parametry úvěru

Typ úvěru	INVESTIČNÍ ÚVĚR
Účel úvěru	Uhrazení závazku (dále „Projekt“)
Výše úvěru	Až do výše 100 % nákladů spojených s Projektem
Doba splatnosti	Max. 25 let od podpisu úvěrové smlouvy
Příklady úrokové sazby platné pro 05/2014	Splatnost 9 let, fix 9 let : 2,48% p.a.
Vlastní zdroje	nejsou vyžadovány
Čerpání	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Účelové (jednorázově či postupně) převodem na účet v souladu s účelem úvěru
Splácení	<p>Anuitní</p> <p>Úvěr je splácen měsíčně (k poslednímu dni v měsíci) vždy stejnou splátkou, která v sobě zahrnuje splátku jistiny i úroku</p>
Zákl.podmínky	<ul style="list-style-type: none"> ➤ objem pohledávek po splatnosti nad 30 kalendářních dnů činí max. 8 % z celkového objemu ročních plateb souvisejících se správou jednotek (povinné měsíční platby), ➤ procento neplatičů nesmí být vyšší jak 5 % z celkového počtu jednotek, ➤ klientem schválená realizace projektu a způsob financování v souladu s platnými stanovami klienta, ➤ klientem schválené základní podmínky úvěru, tj. výše úvěru, doba splatnosti a způsob zajištění, ➤ v případě finanční spoluúčasti na investiční akci proinvestovat tyto zdroje před čerpáním úvěru, ➤ zřízení a vedení běžného účtu u ČS, a.s., na kterém klient vytvoří a bude udržovat po dobu trvání úvěrového vztahu min. zůstatek ve výši 2-6 splátek měsíční dluhové služby, ➤ pravidelné měsíční příspěvky do fondu oprav min. ve výši 118 % měsíční splátky úvěru, vč. úroků
Mimořádné splátky	<ul style="list-style-type: none"> ➤ v období změny pevné úrokové sazby bez poplatku ➤ v případě prodeje bytové jednotky jinému vlastníkovu je možná mimořádná splátka až do výše zůstatku jistiny připadající na tuto bytovou jednotku také bez poplatku ➤ v případě mimořádné splátky uskutečněné z poskytnutých dotací pro úvěrovaný projekt – bez poplatku ➤ v případě refinancování jiným subjektem mimo FS ČS 6 % ze splacené částky
Poplatky	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 0,5% z hodnoty sjednaného úvěru min. 15.000,- max. 150.000,- za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr ➤ 300,- Kč / měs. za správu a vedení úvěrového obchodu ➤ 0,5 % p.a. závazková provize v době čerpání úvěru z jeho nevyčerpané částky
Zajištění úvěru:	<p>Do 350 tis. Kč úvěru na bytovou jednotku včetně:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ve smyslu zákona o vlastnictví bytu 72/1994 Sb. § 13 bod 7 – vlastník bytové jednotky ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu ➤ zajištění úvěru blanko směnkou ➤ zástavní právo k pohledávkám ze všech běžných účtů vedených u Banky ➤ <u>min. povinný zůstatek na běžném účtu:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2 měsíční splátky úvěru – klient povede veškerý platební styk přes ČS, a.s. • 6 měsíčních splátek úvěru – klient povede svůj hlavní platební styk v jiné bance

CENOVÁ NABÍDKA

ÚVĚR 13.500.000,- Kč

splatnost 9 let (101 splátek)

FIXACE ÚS	9 LET
Výše úr. sazby	2,48% p.a.
Splátka úvěru	148.464,-
Zaplaceno	14.994.837,-
Úrok. náklady	1.494.837,-
Poplatek za zprac. žádosti	5.000,-
Poplatek za správu úvěru	300,-

V souvislosti s předložením této indikativní nabídky České spořitelny upozorňujeme, že je určena pouze pro účely celkového posouzení a nepředstavuje formu příslibu. Uzavření konkrétního úvěrového obchodu podléhá ze strany České spořitelny předchozímu schválení obchodu příslušnými kompetentními orgány České spořitelny.

KONTAKTY

Hlavní kontaktní osoby pro poskytnutí bankovních služeb jsou uvedeny v následující tabulce:

Oblastní pobočka Praha 5		
Firemní bankéř	Bc. Václav Petrovič	Tel. 956 723 084 Mobil 724 156 761 e-mail: VPetrovic@csas.cz

STANDARDNÍ PODKLADY K ŽÁDOSTI O ÚVĚR ¹⁾

A) **Žádost** (formulář ČS pro BD a SVJ)

B) **Podklady o žadateli**

- Základní údaje o žadateli (formulář ČS pro SVJ).
- Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek ne starším 90 dnů, případně také zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, ve kterém jsou uvedeny změny zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek včetně kopie žádosti na krajský obchodní soud s návrhem na zápis těchto změn. ²⁾
- Výpis z katastru nemovitostí. ³⁾
- Platné stanovy. ³⁾
- Mandátní smlouva o správě domu (pokud je uzavřena). ³⁾
- Účetní výkazy v plném rozsahu (Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát) za poslední ukončený rok a k poslednímu uzavřenému měsíci běžného roku.
- Předpis záloh na služby související se správou domu a výše příspěvků do fondu oprav.
- Přehled závazků vyplývajících z úvěrů, půjček, leasingů a záruk za závazky třetích stran. V případě splácení pohledávky jiného peněžního ústavu též kopii smlouvy o úvěru. ³⁾
- Doplnující informace významného charakteru (např. pronájem společných prostor, apod.).

C) **Podklady o projektu**

- Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byla schválena realizace investiční akce a způsob financování. V případě poskytnutí úvěru, také schválení základních podmínek úvěru, tj. výše úvěru, doba splatnosti a zajištění. S poskytnutím úvěru musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek s min. 75 % hlasovacích práv (podílu na společných prostorách financovaného objektu). ³⁾
- Informace o projektu, zejména účel, rozpočtové náklady, časový harmonogram realizace, předpokládané termíny čerpání úvěru, informace o dodavateli, stavební povolení nebo ohlášení stavby, apod.
- Kopie pojistné smlouvy na financovanou nemovitost včetně dokladu o zaplacení pojistného. ³⁾
- Smlouva o dílo / o provedení práce s dodavatelskou firmou. ³⁾

V průběhu projednávání žádosti si může banka vyžádat doplňující informace a dokumenty.

1) Podklady, které nemusí být předloženy v originále nebo notářsky ověřené kopii, lze zaslat i elektronicky.

2) Originál nebo úředně ověřená kopie.

3) Kopii dle originálu ověří zaměstnanec ČS.



ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S.
Oblast Praha

PŘEFINANCOVÁNÍ PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU

ČERVEN 2014

Tato obchodní nabídka je prezentována pro
Bytové družstvo TRIDOMUS

Základní charakteristika úvěru na refinancování úvěru původně poskytnutého na privatizaci bytového fondu:

Příjemce úvěru:	Bytové družstvo TRIDOMUS
Typ úvěru:	Dlouhodobý účelový investiční
Výše úvěru:	13.500.000,-- Kč (bude upřesněno dle skutečného zůstatku úvěru u České spořitelny případně dle naší dohody)
Úroková sazba:	fixní sazba na dobu 5-ti let nebo do konce splatnosti úvěru
Čerpání úvěru:	jednorázové , na účet dle dohody s Českou spořitelnou
Splácení úvěru:	anuitní
Zajištění úvěru:	- zástavním právem k nemovitosti; - vinkulace pojistného plnění zastavené nemovitosti ve prospěch ČSOB; - blokáce peněžních prostředků na účtu klienta ve výši 2 násobku měsíční splátky jistiny úvěru a úroku.
Ocenění nemovitosti:	ZDARMA pro účely banky
Poplatek za zpracování úvěru:	ZDARMA
Měsíční správní poplatek:	125,- Kč za služby a práce spojené s realizací úvěru
Závazková provize:	0 % (závazková provize se počítá z nečerpané částky úvěru v období čerpání, tj. ode dne následujícího po podpisu úvěrové smlouvy do konečného data čerpání, které je uvedeno ve smlouvě)
Poplatek za uvolnění zástavy:	500,- Kč za bytovou jednotku

Kalkulace úvěru platná do 10.8.2014 (v tento den musí být Smlouva o úvěru podepsána)

Fixace	Doba splácení	Úroková sazba v % p.a.	Anuita (výše měsíční splátky)
5 roky	120 měsíců	1,62% p.a.	121.934,- Kč
po celou dobu splácení úvěru	120 měsíců	1,97% p.a.	123.916,- Kč

Další podmínky:

- BD musí založit u ČSOB běžný účet a vést na něm veškerý platební styk;
- je nutné předložit zápis s usnesením členské schůze BD, kde je vyjádřen souhlas s přefinancováním úvěru (musí být uvedena přesná výše úvěru), případně sankcí za předčasné splacení úvěru (pokud bude vyčíslena) a zajištění úvěru nemovitostí (schválení zajištění zástavou nemovitosti musí být schváleno min. 2/3 většinou družstevníků a jejich notářsky ověřenými

podpisy – viz Zákon 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech § 752 – přičemž tento souhlas musí být dán časově před rozhodnutím členské schůze o schválení zřízení zástavního práva!!!)

-přijetí úvěru a formu zajištění musí schválit členská schůze BD;

-při převodu bytu do osobního vlastnictví musí být splacena poměrná část úvěru připadající na daný byt;

- minimální výše měsíční tvorby fondu oprav dle požadavku banky s přihlédnutím k technickému a stavebnímu stavu nemovitosti (nutné opravy či rekonstrukce domu) a v návaznosti na platební schopnosti jednotlivých nájemců – družstevníků

- ČSOB umožní v průběhu trvání úvěrového vztahu, po splacení alikvotního podílu úvěru připadajícího na bytovou jednotku, vyvázání ze zástavního práva. Ze zástavního práva lze po Prohlášení vlastníka nebo družstevníka vyvázat i ty bytové jednotky, jejichž majitelé zaplatili celý svůj podíl na kupní ceně dopředu.

BD se také může rozhodnout převody prozatím neprovádět. V tomto případě doporučujeme anuitní splácení s delší fixní sazbou - kvůli jistotě úrokové sazby. Případné mimořádné splátky úvěru při převodu bytu do osobního vlastnictví by probíhaly k datu změny fixace úrokové sazby a nebo k datům 30.6. a k 31.12. bez poplatku za mimořádnou splátku.

Mimo výročí fixní úrokové sazby lze mimořádnou splátku provést s tím, že Banka může stanovit sankční poplatek dle vývoje úrokových sazeb.

Podklady nutné k předložení žádosti o úvěr a jejího posouzení:

- již zpracovaný odhad nemovitosti (např. od MČ Praha 5);
- výpis z katastru nemovitostí (ne starší 3 měsíce);
- snímek z katastrální mapy;
- nabývací tituly nemovitosti (kupní smlouva);
- smlouvy, které se týkají věcných břemen, předkupních práv, rozhodnutí soudu o omezení převoditelnosti, apod.;
- nájemní smlouvy (v tomto případě vždy jednu vzorovou uzavřenou na bytovou, nebytovou jednotku).

Seznam ostatních podkladů

- stanovy bytového družstva;
- rozpis plateb/nájemného na r 2013 (např. formou evidenčních listů, nebo v tabulkovém formátu);
- soupis neplatičů s dlužnými částkami k 30.06.2014 a způsob řešení (splátkové plány, soudní řešení, exekuce apod.);
- seznam bytových jednotek se jmény družstevníků a s uvedením částky, kterou družstevník financoval svůj podíl na koupi nemovitosti a celková výše kupní ceny (+ uvedení i částky podílu na úvěru);
- rozpis podílu jednotlivých bytových jednotek na úvěru např. k datu 30.06.2014
- soupis rekonstrukcí a oprav provedených družstvem;
- případně další podklady vyžádané bankou;
- nefinanční informace

Tato nabídka je indikativní a podléhá konečnému schválení příslušné schvalovací úrovně v bance.

Kontaktní osoba:

Kateřina Nicová

Firemní poradce II

Československá obchodní banka, a. s.

FIB Praha - Dejvická

Dejvická 36/40

160 00 Praha 6

tel.: +420 233 084 654

fax: +420 233 084 641

mobil: +420 724 635 933

e-mail: knicova@csob.cz

<http://www.csob.cz/>

Bytové družstvo TRIDOMUS

se sídlem Bellušova 1820/39, 155 00 Praha 5, IČ: 02797755,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8125

Směrnice Bytového družstva TRIDOMUS č. 1 ze dne 12. 6. 2014, kterou se stanoví výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva

1. Převod členských práv – u všech velikostí bytů:

- pro osoby příbuzné v linii přímé 1.000,- Kč
- pro ostatní osoby 5.000,- Kč

2. Výměna bytu:

- u všech velikostí bytů 5.000,- Kč

3. Podnájem:

- u všech velikostí bytů 3.600,- Kč/rok
- za neohlášení podnájmu bytu 10.000,- Kč, a to za každý zjištěný případ

4. Ostatní:

- vyhotovení duplikátu nájemní smlouvy 100,- Kč
- vyhotovení duplikátu stanov 150,- Kč
- poplatek za souhlas se stavebními úpravami 300,- Kč
- poplatek za dodatečný souhlas ke stavebním úpravám 2.500,- Kč
- vydání potvrzení, kopie dokladů, vyřízení žádostí apod. 100,- Kč

Poznámka: Výše uvedené poplatky nezahrnují náklady spojené s pořízením předmětného dokladu (kopírování, ověřování atd.). Příbuzenský stav je člen družstva povinen hodnověrným způsobem prokázat, jinak platí poplatek v plné výši.

Tato směrnice byla schválena usnesením č. .. z 1. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS konané dne 12. 6. 2014.

JUDr. Milan Paláček v. r.
předseda představenstva

JUDr. Jana Linková v. r.
místopředsedkyně představenstva