

# Z á p i s

## ze zasedání členské schůze družstva

### Bytové družstvo Jana Masaryka č.p. 829, Praha 2

konané dne 4.6 2014 od 17:00 hod  
v kanceláři BYTYDOMYPRAHA2 společnosti MUROM a.s.  
na adrese Římská 421/24, Praha 2 (zadní trakt domu)

#### Program schůze:

1. Prezence členů
2. Volba předsedajícího čl. schůze a zapisovatele
3. Rozhodnutí o koupi nemovitých věcí od městské části Praha 2 (výše kupní ceny, návrh smlouvy)
4. Rozhodnutí o úvěrovém financování kupní ceny za nemovité věci a o zástavních smlouvách pro zajištění úvěru (základní úvěrové podmínky)
5. Rozhodnutí o založení běžného účtu družstva
6. Rozhodnutí o pojištění nemovitých věcí (výběr pojišťovny)
7. Rozhodnutí o budoucím správci nemovitých věcí (výběr správce)
8. Rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav
9. Diskuze

#### **1. Prezence členů**

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a v 17:00 hodin zahájil zasedání členské schůze dle programu v pozvánce, která byla řádně uveřejněna a zároveň doručena členům osobně 15 dnů před zasedáním. Úvodem konstatoval, že toto zasedání bylo svoláno představenstvem a že dle prezenční listiny, která je přílohou tohoto zápisu, je členská schůze usnášeníschopná, neboť je přítomno 16 z 16 členů družstva a to představuje 100,99% všech členů družstva.

#### **2. Volba předsedajícího zasedání čl. schůze a zapisovatele**

Předseda družstva navrhl, že bude tomuto zasedání předsedat pan Michal Macháček, a že zapisovatelem bude paní Miloslav Štumpa. Nikdo neměl připomínky, nikdo nevznesl protinávrh. Předseda družstva přednesl tento

- návrh usnesení:

***Předsedou tohoto zasedání členské schůze se volí Michal Macháček .***

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

Předseda zasedání přednesl tento

- návrh usnesení:

***Zapisovatelem tohoto zasedání členské schůze se volí Miloslav Štumpa.***

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

### **3. Rozhodnutí o koupi nemovitých věcí družstvem od městské části Praha 2 (včetně schválení výše kupní ceny a návrhu smlouvy)**

Předseda zasedání informoval přítomné, že družstvo obdrželo od městské části Praha 2 návrh kupní smlouvy na koupi nemovitých věcí, a to pozemek parcelní č. 1185 , jehož součástí je na něm stojící budova č.p. 829 na adrese Jana Masaryka 829/2, Praha 2, vše k.ú. Vinohrady, obec Praha, a to za celkovou kupní cenu 34.596.130,- Kč. Návrh kupní smlouvy byl členům k dispozici před konáním zasedání členské schůze. Předseda zasedání umožnil zájemcům znovu náhled do návrhu smlouvy, popsal podmínky, za kterých jsou nemovité věci družstvu nabízeny ke koupi (většina vychází z Pravidel prodeje městské části Praha 2). Poté předseda zasedání přednáší tento

- návrh usnesení:

***Členská schůze souhlasí, aby družstvo koupilo do svého vlastnictví nemovité věci, a to pozemek parcelní č. 1185, jehož součástí je na něm stojící budova č.p. 829 na adrese Jana Masaryka 829/2, Praha 2, vše obec Praha, k.ú. Vinohrady, a to za celkovou kupní cenu ve výši 34.596.130,- Kč.***

***Členská schůze zároveň schvaluje návrh kupní smlouvy na koupi shora uvedených nemovitých věcí do vlastnictví družstva od městské části Praha 2 a zároveň pověřuje představenstvo k podpisu předmětné kupní smlouvy.***

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

### **4. Rozhodnutí o úvěrovém financování kupní ceny za nemovité věci Rozhodnutí o zástavních smlouvách na zajištění úvěru**

Předseda zasedání uvedl, že na základě čl. 7 stanov má družstvo zajistit úvěr u banky, ze kterého bude uhrazena kupní cena za nemovité věci. Z uvedeného důvodu představenstvo ve spolupráci se společností MURUM a.s. oslovilo banky s poptávkou na bankovní úvěr určený na úhradu kupní ceny za nemovité věci, které má družstvo nabýt od městské části Praha 2. Předseda zasedání dále uvedl, že členská schůze by měla dnes rozhodnout o základních parametrech úvěru – např. úvěrový limit (tj. maximální výše úvěru), délka splácení úvěru a maximální úroková sazba apod. a uvedl, jaké tyto parametry představenstvo navrhuje členské schůzi ke schválení.

Předseda zasedání dále upozornil, že v souvislosti s poskytnutím bankovního úvěru na úhradu kupní ceny za nemovité věci bude banka vyžadovat uzavření zástavní smlouvy, a to k zajištění dluhů družstva vůči bance, které budou souviset s úvěrem. Půjde o (a) zástavní právo k nemovitým věcem, které si družstvo od městské části koupí, a případně též o (b) zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy o pojištění nemovitých věcí a (c) o zástavní právo k pohledávkám z bankovního účtu družstva.

Návrh úvěrové smlouvy a návrh zástavní smlouvy k nemovitým věcem předloží představenstvo členské schůzi ke schválení až po té, co bude družstvu předložen bankou.

Po zodpovězení dotazů členů přednesl předseda zasedání tento

- návrh usnesení

**Členská schůze schvaluje financování kupní ceny za nemovité věci pomocí bankovního úvěru, který družstvu poskytne vhodná banka a to úvěr, jehož**

- výše bude činit maximálně částku rovnající se kupní ceně za nemovité věci, které bude družstvo kupovat od městské části Praha 2, tj. ve výši 34.596.130,- Kč,
- splatnost bude maximálně 25 let,
- úroková sazba bude maximálně 1,85% ročně,
- fixace bude maximálně 5 let.

**Členská schůze pověřuje představenstvo, aby oslovilo vhodnou banku s poptávkou na poskytnutí úvěru družstvu za podmínek schválených členskou schůzí, aby o tomto úvěru s bankami jednalo a vyžádalo si návrh úvěrové smlouvy.**

**Členská schůze schvaluje, aby družstvo úvěr, který bude poskytnut vhodnou bankou na úhradu kupní ceny za nemovité věci, které družstvo kupuje od městské části Praha 2, splácelo z dalších členských vkladů, které převezmou a družstvu budou platit členové družstva.**

**Členská schůze schvaluje zajištění úvěrového financování kupní ceny za nemovité věci zástavním právem**

- k nemovitým věcem, které bude družstvo kupovat od městské části Praha 2, a případně i
- zástavním právem k pohledávkám z pojistné smlouvy o pojištění nemovitých věcí a případně i
- zástavním právem k pohledávkám z účtu družstva

**Členská schůze pověřuje představenstvo, aby jednalo o zajištění úvěru a pohledávek vyplývající z úvěrové smlouvy s vhodnou bankou, s nimiž bude jednat o úvěrovém financování na kupní cenu za nemovité věci, a aby si vyžádalo návrhy zástavních smluv.**

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

## **5. Rozhodnutí o zřízení běžného účtu družstva**

Předseda zasedání uvedl, že pro činnost družstva je nezbytné zřízení běžného účtu v bance. Po krátké diskusi vzešel návrh, aby byl zřízen běžný účet družstva u **vhodné banky**

Předseda zasedání přednesl

- návrh usnesení:

**Členská schůze souhlasí se zřízením běžného účtu družstva u vhodné banky a zároveň pověřuje představenstvo k učinění nezbytných právních jednání v této věci, zejména pak k uzavření smlouvy o běžném účtu.**

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů  
**Návrh byl přijat.**

## **6. Pojištění nemovitých věcí**

Předseda zasedání uvedl, že je nezbytné, aby nemovité věci, které družstvo kupuje od městské části Praha 2, byly pojištěny, a to mimo jiné i proto, že úvěřující banka vyžaduje, aby zastavené nemovité věci byly pojištěny. Předseda zasedání proto navrhuje, aby členská schůze pověřila představenstvo k výběru pojišťovny a k uzavření pojistné smlouvy na pojištění nemovitých věcí.

Předseda zasedání přednesl

- návrh usnesení:

***Členská schůze souhlasí s uzavřením pojistné smlouvy o pojištění nemovitých věcí, které družstvo kupuje od městské části Praha 2, zejména pro případ jejich poškození, zničení apod.***

***Členská schůze zároveň pověřuje představenstvo k učinění nezbytných právních jednání v této věci, zejména pak k vybrání příslušné pojišťovny a k uzavření pojistné smlouvy.***

Hlasování:  
pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů  
proti 0 členů  
zdržel 0 členů  
**Návrh byl přijat.**

## **7. Rozhodnutí o budoucím správci nemovitých věcí**

Předseda zasedání uvedl, že je žádoucí, a to i pro účely jednání s bankami o úvěrovém financování, určit budoucího správce nemovitých věcí, který správu převezme po té, co si nemovité věci družstvo koupí. S tímto správcem předjednálo podmínky spolupráce. Předseda zasedání učinil

- návrh usnesení

***Členská schůze souhlasí s uzavřením Smlouvy o správě nemovitých věcí, které družstvo kupuje od městské části Praha 2.***

***Členská schůze zároveň pověřuje představenstvo k učinění nezbytných právních jednání v této věci, zejména pak k uzavření Smlouvy o správě nemovitých věcí s vybranou správcovskou společností.***

Hlasování:  
pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů  
proti 0 členů  
zdržel 0 členů  
**Návrh byl přijat.**

## **8. Rozhodnutí o výši příspěvků do fondu oprav**

Předseda zasedání uvedl, že je žádoucí, a to i pro účely jednání s bankami o úvěrovém financování, určit výši příspěvků, které bude každý člen- nájemce povinen platit do fondu oprav v rámci nájemného po té, co si nemovité věci družstvo koupí. Navrhl za představenstvo částku ve výši 15,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc podlahové plochy

družstevního bytu, přičemž výměra bytů bude dle znaleckého posudku Ing. Milana Pavlovského o ceně nemovitých věcí (tj. jako by se jednalo o jednotky). Předseda zasedání poté učinil

- návrh usnesení

***Členská schůze rozhodla, že měsíční příspěvek do fondu oprav bude činit 15,- Kč za 1 m<sup>2</sup> a měsíc podlahové plochy bytu, přičemž výměra bytů bude zjištěna ze znaleckého posudku Ing. Milana Pavlovského o ceně nemovitých věcí (tj. jako by se jednalo o jednotky). Tento příspěvek bude součástí nájemného a bude povinen jej platit každý člen, který bude nájemcem družstevního bytu.***

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

## **9. Rozhodnutí o způsobu stanovení klíče družstevního podílu**

***Členská schůze rozhodla, že klíč stanovení družstevního podílu bude metrů čtverečních.***

Hlasování:

pro 16 členů, tj. 100 % všech přítomných hlasů

proti 0 členů

zdržel 0 členů

**Návrh byl přijat.**

Skončeno v 19,30 hod.

Zapsal : \_Miloslav Štumpa

Předsedající : Michal Macháček

předseda družstva: Michal Macháček

Přílohy :      pozvánka na zasedání čl. schůze  
                 listina přítomných  
                 návrh kupní smlouvy