



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

5. schůze rady města dne: 06.03.2018

Bod pořadu jednání:

Udělení souhlasu k čerpání úvěru Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ

Stručný obsah: Bytové družstvo VLNAŘSKÁ, IČ: 25474995, Masarykova 522/12, Liberec 1, zaslalo žádost o vyjádření člena družstva, statutárního města Liberec, ke schválení čerpání hypotečních úvěrů sloužících k úhradě nákladů spojených s generální opravou střech BD VLNAŘSKÁ. Hypoteční úvěr je navrhován v celkové výši 10 000 000 Kč s úrokovou sazbou 1,64 % a splatností 7 let. Dále družstvo žádá o hlasování k pověření předsedy a místopředsedy představenstva Bytového družstva VLNAŘSKÁ podpisem úvěrových a zástavních smluv a dalších nutných dokumentů k čerpání úvěru.

MML, Odbor školství a sociálních věcí

Důvod předložení: žádost o vyjádření člena družstva

Zpracoval: Kopová Veronika, Bc. - pracovník odboru školství a sociálních věcí

Projednáno s: s PhDr. Ivanem Langrem, náměstkem primátora
s Ing. Zbyňkem Karbanem, vedoucím odboru ekonomiky
s JUDr. Renatou Žáčkovou, právníkem odboru školství a sociálních věcí

Předkládá: Kalous Pavel, Mgr. - vedoucí odboru školství a sociálních věcí

K projednání v radě přizván(a):

Předpokládaná doba projednání (min): 5

Po schválení předložit na jednání:

Návrh usnesení

Rada města po projednání

schvaluje

udělení souhlasu s návrhem usnesení členské schůze bytového družstva Vlnařská, které se týká schválení čerpání hypotečních úvěrů Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ, IČ 25474995, Masarykova 522/12, Liberec 1, dle důvodové zprávy

ukládá

zaslat Bytovému družstvu VLNAŘSKÁ, IČ 25474995, Masarykova 522/12, Liberec 1, vyjádření člena družstva dle přílohy č. 3

P: Kalous Pavel, Mgr. - vedoucí odboru školství a sociálních věcí

T: 12.03.2018

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v radě města.

Důvodová zpráva

Bytové družstvo VLNAŘSKÁ, IČ: 25474995, Masarykova 522/12, Liberec 1, zaslalo žádost o vyjádření člena družstva ke schválení čerpání hypotečních úvěrů sloužících k úhradě nákladů spojených s generální opravou střech BD VLNAŘSKÁ. Hypoteční úvěr je navrhován v celkové výši 10 000 000 Kč s úrokovou sazbou 1,64 % a splatností 7 let (84 splátek). Dále družstvo žádá o hlasování k pověření předsedy a místopředsedy představenstva Bytového družstva VLNAŘSKÁ podpisem úvěrových a zástavních smluv a dalších nutných dokumentů k čerpání úvěru.

Statutární město Liberec a BD VLNAŘSKÁ se staly spoluvlastníky bytových domů č. p. 1117, 1118 a 1119 v ulici Hedvábná a 1120 v ulici Kašmírová v Liberci. Na základě rozhodnutí o přijetí do družstva z roku 2004 a 2006 se SML stalo členem Bytového družstva VLNAŘSKÁ a smlouvami o přidělení družstevní jednotky mu bylo přiděleno celkem 19 bytů (z celkových 221 bytů) v předmětných domech k užívání.

V roce 2017 byl na členské schůzi schválen záměr na generální opravu střech a družstvo začalo vyjednávat úvěr, vypracovávat projektovou dokumentaci a připravovat výběrové řízení na zhotovitele. Problém se střechami domů se projevoval postupně zatékáním a nadměrnou mírou kondenzace vody. Příčinou je špatná skladba střechy, což nelze odstranit jinak než generální opravou s celkovou změnou skladby jednotlivých vrstev střechy. V záruční době na stavební práce se závady v tak velké míře neprojeví a v současnosti již není s kým jednat, protože dodavatel staveb INTERMA, a. s., je od ledna 2016 v insolvenčním řízení a již bylo rozhodnuto o úpadku.

Po schválení hypotečního úvěru by představenstvo chtělo realizovat opravu dvou bytových domů v roce 2018 a zbytek pak v roce 2019. Splácení úvěru je naplánováno na 7 let z důvodu problémů ohledně převodu majetkového podílu města na družstvo po 20 letech od kolaudace. Banka proto neumožnila delší rozložení splácení.

Na splátky úvěru bude družstvo získávat peníze od všech družstevníků, kterým bude zaslán nový rozpis úhrad na družstevní podíl zvýšený splátky úvěru na rekonstrukci. V praxi tak dojde k navýšení stávající splátky členských podílů z částky 45 012 Kč měsíčně na přibližně 54 412 Kč za každý měsíc. Výpočet vychází z informace družstva, kdy předběžným výpočtem vychází zvýšení předpisu pro družstevníky o 7,60 Kč na m². Obvyklá výměra městského bytu v lokalitě je 65 m². Při 19 bytových jednotkách se splátka úvěru pro SML zvýší o přibližně 9 400 Kč. Po 7 letech bude úvěr doplacen a opět dojde ke snížení splátek úvěru. Případné převedení majetkového podílu na nemovitosti nijak neovlivní členské podíly k bytům a SML bude dále moci obsazovat 19 bytových jednotek.

V případě, že by se družstvu nedařilo splácet, byla by patrně zahájena exekuce na majetek a SML jako spolumajitel by mohl přijít o svůj majetkový podíl - jedná se však pouze o teoretickou hypotézu, neboť v praxi se zatím u družstev k takovému kroku přistoupit nemuselo.

V případě nesouhlasu s přijetím hypotečního úvěru nebude možné střechy rekonstruovat a do domů bude dále zatékat, následně mohou vznikat další škody na společném majetku. Náš hlas však není nutně rozhodující, můžeme být ostatními členy družstva přehlasováni a budeme se muset přizpůsobit, abychom nebyli vyloučeni z družstva pro neplacení svých povinností.

Odbor školství a sociálních věcí po projednání s odborem ekonomiky doporučuje schválit navrhované usnesení v tomto předloženém znění:

a) Členská schůze per rollam schvaluje:

Přijetí hypotečních úvěrů u Raiffeisen Stavební spořitelna a.s., poskytnutých na generální opravu střech bytových domů č. p. 1117, 1118 a 1119 v ul. Hedvábná a č.p. 1120 v ul. Kašmírová, Liberec 6, v celkové výši 10.000. 000,- Kč za následujících podmínek:

- úroková sazba 1,64% p. a. se splatností 7 let (84 splátek). Celková výše měsíční splátky činí =126.100,- Kč. Splátky hypotečního úvěru budou rozpočítány mezi jednotlivé družstevníky a to poměrově dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky či parkovacího stání.

- mimořádné splátky úvěru 2x ročně zdarma, vždy ve výši maximálně 20% z nesplacené jistiny úvěru nebo zdarma v době ukončení fixace. V ostatních případech je účtována úhrada ve výši 5% z výše provedené splátky.

- předčasné splacení úvěru zdarma v době ukončení fixace. V jiných případech je účtována úhrada ve výši 5% z výše provedené splátky.

b) Členská schůze per rollam pověřuje předsedu a místopředsedu představenstva bytového družstva VLNAŘSKA podpisem úvěrových a zástavních smluv a dalších dokumentů, které s přijetím, zajištěním a čerpáním úvěrů u Raiffeisen Stavební spořitelna a.s. souvisejí.

Přílohy:

1. Vyjádření k situaci
2. Instrukce k hlasování
3. Hlasovací lístek

Kopová Veronika

Od: bdvlnarska@centrum.cz
Odesláno: 28. února 2018 9:16
Komu: kopova.veronika@magistrat.liberec.cz
Předmět: doplnění k per rollam ve věci HÚ na opravu střechy na objektech BDV
Přílohy: BDV_navrh_per_rollam_2018.pdf

Vážená paní Kopová,
na základě našeho telefonního rozhovoru zasílám doplňující informace ohledně plánované generální opravy střech na objektech Bytového družstva VLNAŘSKÁ a s tím spojeného financování této opravy. Na členské schůzi BDV dne 21.6.2017 byl schválen záměr na generální opravu střech domů BDV (tj. zadání vypracování projektové dokumentace, zajištění úvěru a příprava výběrového řízení na zhotovitele opravy).

Důvodem k tomuto kroku byl havarijný stav střech na objektech BDV (tj. na domech Hedvábná 1117/7, Hedvábná 1118/9, Hedvábná 1119 a Kašmírová 1120/3). Na střechách docházelo k opětovnému zatékání a nadměrné tvorbě kondenzace, která byla způsobena špatnou skladbou střech. Dle projektanta nelze tento stav řešit dílčími opravami, ale pouze generální opravou střech s celkovou změnou skladby jednotlivých vrstev střechy. V záruční době na stavební práce se závady v tak velké míře jako nyní neprojevily a v současnosti již není s kým jednat, protože dodavatel staveb společnost INTERMA akciová společnost je od ledna 2016 v insolvenčním řízení a dne 3.2.2016 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka.

Představenstvo BDV již v roce 2017 vybralo zhotovitele projektové dokumentace na generální opravu střech na objektech BDV a uzavřelo Smlouvu o dílo na zhotovení projektu s Ing. Richardem Dlouhým (IČ: 64038483). Dle smlouvy bude projektová dokumentace na gerální opravu střech BDV provedena v termínu do 30.4.2018.

Předběžný odhad na celkovou opravu střech činil 10.000.000 Kč a z toho důvodu představenstvo oslovilo finanční ústavy ohledně nabídek na poskytnutí HÚ v této výši. Navrhovaná částka výše p.a. 1,64% u HÚ vychází z nynějších podmínek na trhu, kdy BDV obdrželo následující nabídky:

- od ČSOB 2,37% (fix na 5 let) a 2,46% (fix na 10 let);
- od Komerční banky 2,27% (fix na 5 let) a 2,39% (fix na 10 let);
- od UNICREDITU 2,36% (fix na 5 let) a 2,58% (fix na 10 let). Ostatní nabídky byly vyšší než 2,6% p.a. a tak je ani neuvádím.

Původní nabídky od Raiffeisen byla na 1,39% (fix na 5 let) a 1,79 (fix na 10 let). Při jednání jsme narazili na problém daný v nájemních smlouvách, kterým je možnost odkupu družst.podílu po 20 letech od kolaudace. Ten jsme vyřešili změnou délky HÚ na 7 let (což je doba kdy uplyne 20 let od kolaudace prvního domu tj. Hedvábná 1119).

Po schválení čerpání HÚ bude následovat výběr dodavatele generální opravy střech. Představenstvo by chtělo v roce 2018 realizovat opravu dvou bytových domů a v roce 2019 opravu střech na dvou zbývajících domech.

V případě dotazů mě prosím kontaktujte na telefonu 603 942 951.

Děkuji předem za vyřízení.

S pozdravem

Mgr. Michal Mochal
předseda představenstva
BD VLNAŘSKÁ

Bytové družstvo VLNAŘSKÁ
IČ : 25474995
Masarykova 522/12, Liberec 1

Člen družstva :

Dům č.p. :

Byt č. / stání č.:

Vážená paní / Vážený pane,

na členské schůzi Bytového družstva VLNAŘSKÁ (*dále jen „BDV“*) byl vzhledem k dlouhotrvajícím problémům se stavem střech na objektech BDV, dne 21.6.2017 schválen záměr na generální opravu střech domů BDV (tj. zadání vypracování projektové dokumentace, zajištění úvěru a příprava výběrového řízení na zhotovitele).

Zajištění hypotečních úvěrů sloužících k úhradě nákladů spojených s generální opravou střech domů BDV vyžaduje odsouhlasení tohoto záměru členskou základnou, a to obvykle formou usnesení členské schůze. Vzhledem k velikosti našeho družstva a vysokým administrativním a časovým nárokům na svolání další členské schůze se představenstvo BDV rozhodlo využít k přijetí požadovaného usnesení formu "per rollam", což je způsob, který umožňují stanovy BDV, přijaté na členské schůzi dne 25.6.2014 (viz čl. 25 úplného znění stanov).

V příloze Vám zasílám návrh usnesení, které je třeba za účelem schválení družstevních HÚ přijmout, takže pokud s tímto záměrem vedení BDV souhlasíte, vyplňte prosím své osobní údaje a pod text návrhu usnesení připojte svůj podpis.

Podepsaný dokument je nutno doručit (osobně, vhozením do schránky nebo poštou) председови představenstva BDV na adresu: Mgr. Michal Mochal, Hedvábná 1118/9, 460 06 Liberec 6, případně vhozením do schránky domovníka ve Vašem domě, a to nejpozději v termínu do 28.2.2018.

Závěrem si Vás ještě dovoluji upozornit na to, že k přijetí požadovaného usnesení je v tomto případě nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů BDV.

S pozdravem

Mgr. Michal Mochal
předseda představenstva
Bytového družstva VLNAŘSKÁ

V Liberci dne 7.2.2018

UYJÁDŘENÍ ČLENA DRUŽSTVA (per rollam)

Já níže podepsaný(á) člen(ka) Bytového družstva VLNAŘSKÁ, IČ: 25474995, sídlem Masarykova 522/12, Liberec 1 :

Jméno: , rod.č.:

trvale bytem:

jako nájemce družstevního bytu č. / stání č.: , v domě na adrese

č.p.:, Liberec 6,

souhlasím s následujícím návrhem usnesení, které se týká schválení čerpání hypotečních úvěrů BDV sloužících k úhradě nákladů spojených s generální opravou střech BDV, a to na základě písemných podkladů a informací předsedy představenstva BDV ze dne 6.2.2018, které jsem obdržel současně s tímto formulářem.

Návrh usnesení :

a) Členská schůze per rollam schvaluje :

- Přijetí hypotečních úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelna a.s., poskytnutých na generální opravu střech bytových domů č.p. 1117, 1118 a 1119 v ul. Hedvábná a č.p. 1120 v ul. Kašmírová, Liberec 6, v celkové výši 10.000.000,- Kč za následujících podmínek:
 - Úroková sazba 1,64% p.a. se splatností 7 let (84 splátek). Celková výše měsíční splátky činí =126.100,- Kč. Splátky hypotečního úvěru budou rozpočítány mezi jednotlivé družstevníky a to poměrově dle velikosti podlahové plochy bytové jednotky či parkovacího stání.
 - Mimořádné splátky úvěru 2x ročně zdarma, vždy ve výši maximálně 20% z nesplacené jistiny úvěru nebo zdarma v obě ukončení fixace. V ostatních případech je účtována úhrada ve výši 5% z výše provedené splátky.
 - Předčasné splacení úvěru zdarma v době ukončení fixace. V jiných případech je účtována úhrada ve výši 5% z výše provedené splátky.

b) Členská schůze per rollam pověřuje předsedu a místopředsedu představenstva bytového družstva VLNAŘSKÁ podpisem úvěrových a zástavních smluv a dalších dokumentů, které s přijetím, zajištěním a čerpáním úvěrů u Raiffeisen stavební spořitelna a.s. souvisejí.

.....
Podpis člena - nájemce

Na adresu předsedy představenstva doručeno dne