

Organizační směrnice č. 7/2008

Postup družstva v souvislosti s přijetím úvěru na revitalizaci bytových domů v majetku družstva.

1/ Revitalizací se rozumí opravy, modernizace nebo regenerace bytových domů splňující všechna technická kritéria a požadavky platných právních předpisů.

2/ Žádost o přijetí úvěru družstvem musí být schválena usnesením členské schůze samosprávy domu dle článků 60 a 85 stanov družstva a se stoprocentním souhlasem všech vlastníků jednotek.

K příslušným zápisům ze schůzí budou připojeny písemné souhlasy všech nájemců s případným zřízením zástavního práva k bytovému domu a písemné souhlasy všech vlastníků jednotek se sepsáním ručitelských prohlášení na zajištění úvěru, popřípadě písemné souhlasy všech vlastníků a nájemců se zárukou ČMZRB, a.s.

3/ Před zahájením revitalizace bude zajištěn souhlas vlastníků bytů se stavebními úpravami (od vydání stavebního povolení až po kolaudační řízení), např. udělením plné moci.

4/ Před přijetím úvěru družstvem bude se všemi uživateli bytů, nájemci i vlastníky, uzavřeno uznání závazku k přijetí úvěru a jeho splácení včetně příslušenství.

5/ Výběr financujícího peněžního ústavu i dodavatelské firmy bude proveden z více zájemců po dohodě se samosprávou domu zápisem z jednání vedení družstva a samosprávy – výběrové komise.

6/ Každý bytový dům bude mít samostatnou úvěrovou smlouvu zajištěnou ze strany družstva zástavou tohoto bytového domu v majetku družstva a ze strany vlastníků jejich ručitelskými prohlášeními na zajištění úvěru pro peněžní ústav nebo zárukou ČMZRB, a.s. Za družstvo lze úvěrovou smlouvu zajištěnou zástavou bytového domu nebo zástavou spoluvlastnického podílu družstva na tomto domě podepsat jen za předpokladu, že tuto zástavu schválilo shromáždění delegátů družstva.

U peněžního ústavu, který nepožaduje zástavu bytového domu, budou ručitelská prohlášení požadována od vlastníků bytů i družstevníků.

7/ V bytových domech, kde je více vlastníků, bude omezena záruka družstva do výše jeho spoluvlastnického podílu.

8/ V bytových domech, kde vznikla právnická osoba-SVJ bude úvěr poskytnut přímo tomuto právnickému subjektu.

9/ Smlouvy o správě s novými vlastníky, eventuálně smlouvy o správě s nově vzniklou právnickou osobou – SVJ, budou uzavírány na dobu určitou po dobu splácení úvěru.

10/ Převody členských práv a povinností členů družstva a převody bytů do vlastnictví členů družstva, prováděné v období po podání Žádosti o přijetí úvěru-bod č.2, mohou způsobit odložení uzavření smlouvy o úvěru.

11/ Po přijetí úvěru na stavební úpravy společných částí bytového domu (revitalizaci) lze převést byt do vlastnictví nájemce jen za těchto podmínek:

před podpisem smlouvy o převodu bytu do vlastnictví je nájemce bytu povinen uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutému družstvu, připadající na převáděný byt. Bylo-li na financování stavebních úprav čerpáno postupně více úvěrů, lze byt převést do vlastnictví nájemce až po úplném uhrazení všech částek úvěrů s příslušenstvím, připadajících na převáděný byt.

12/ Přijetí úvěru se netýká nájemců a vlastníků, kteří svůj podíl na revitalizaci uhradí v hotovosti.

13/ Kromě splácení úvěru a úroků musí daný dům ponechat dotaci do dlouhodobé zálohy v takové výši, aby bylo možno financovat běžnou údržbu domu.

14/ Přijaté dotace k úrokům z úvěru budou zahrnuty do dlouhodobé zálohy na opravu a údržbu.

15/ Poskytnutý úvěr a další finanční náklady s tím spojené nesmí ovlivnit hospodaření ostatních středisek bytového hospodářství ani jinou hospodářskou činnost družstva.

16/ Družstvo se zavazuje přijaté úvěry řádně splácet. Družstvo se zavazuje přísně vymáhat dlužné splátky úvěru po každém z neplatičů.

Tato organizační směrnice byla schválena na 6. schůzi představenstva SBD RADOST, konané dne 24.6.2008 s platností od 1.7.2008.

Schválením této organizační směrnice se ruší platnost organizační směrnice č. 5/2007 ze dne 29.5.2007.

Boskovice dne 24.6.2008

Ing. Jan Borek
předseda družstva

