

Družstvo investorů

se sídlem Náměstí přátelství 1518/4, 102 00
Praha 10 – Hostivař

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze oddíl

Dr. vložka 8089 RD6/MSPH

IČO: 025 50 300

statutární zástupci:

Mgr. Roman Machura

Marie Frantová

Jana Jelínková

Konzultační společnost, s.r.o.

Sídlo společnosti: V zářezu 902/4,

Praha 5-Jinonice, PSČ 158 00.

IČO: 25632001

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze oddíl C.

vložka 56439

WWW: [http://www.konzultacni-
spolecnost.cz/](http://www.konzultacni-spolecnost.cz/)

Vyřizuje:

Ing. Václav Ženíšek, tel.: 773 172 405

Twitter: <https://twitter.com/zeniseking>

Věc: DOPIS DO BANKY ČS FINANCOVÁNÍ - PROJEKT NOVÁ NÍZKONÁKLADOVÁ BYTOVÁ DRUŽSTVA A SPOLUPRÁCE S OBCEMI A S BANKOU – JEJÍMI POBOČKAMI

K financování 1 bytového domu, úvěr do 30,000.000,- Kč.

Dobrý den,

nedávno vyšel článek, že by se měla vytvářet účelová družstva na bydlení
společně s obcemi. A my jsme jsme už zakládali, dělali.

Obce by měly nebo mohly vložit díky změně zákona pozemky nebo staré
budovy do bytového společenství.

A pak by obce vybralo lidi, kteří se do tohoto společenství , tedy nového
družstva, přihlásí.

To je veřejný článek a ten si můžete klidně sami a pohodlně předčíst.

Stručně návrh ČSSD: zájemci o bydlení by nově mohli vytvořit sami či s obcí
nebo městem družstvo nebo spolek a stavět. Přitom by nešlo o zisk (byty
by nebyly na kšeft), ale o možnost levněji bydlet. Obec by díky změně
zákona mohla vložit své pozemky do bytového společenství. To by získalo
územní rozhodnutí, stavební povolení a vybralo lidi, kteří se do tohoto
společenství přihlásí.

Poslanec ČSSD Jan Birke k tomu řekl: "Potom by šli do banky, vzali si jako
společnost úvěr, postavili bydlení a z nájmu spláceli úvěr. Například za
dvacet let by se mohli stát vlastníky bytu anebo členy družstva.

A protože jsem taková bytová družstva od r.1995 zakládali, na byty, a pak byty stavěli, tak jsem v lednu při telefonátu s panem právníkem Mgr. Stanislavem Vavříčkou přišel na nápad, nahrávat data k tomuto projektu obcím na flash disky. A nyní ještě plánujeme posílat data přes datovou schránku.

Pan Mgr. Stanislav Vavříčka je zastupitel ČSSD a hovořili jsme o tom, že je potřeba nějaké podpora ze strany ČSSD k tomuto projektu.

A nedávno právě vyšel veřejný článek, který právě podporuje náš projekt.

A s Vámi bychom také případně řešili ta samá data, jako budou mít obce.

Ale také chceme kupovat byty od developerů, ty by byly hned k nastěhování a nemuselo by se čekat 2-3 roky, až se nové byty postaví. Tak je to také možnost.

Takže jsou tu možnosti dvě.

A tedy i obce by měly být členy přípravného družstva, aby se zde soustředili předběžní klienti na byty a byly průběžně informováni a organizováni pro založení jejich nového dalšího účelového družstva s volbou orgánů. Klasika.

A aby se projednávaly jak byty z nové budoucí výstavby, nebo byty z rekonstrukcí kulturních domů a starých škol, tak ale i byty od developerů, ve kterých se dá bydlet poměrně hned.

Nejprve jsem tedy nahrál panu Mgr. Stanislavu Vavříčkovi data pro nahrávání na flash ku. Jsou tam stanovy, půdorysy, zvuky, videa a další informace pro starosty a zastupitele.

Myslím, že to má celé informační myšlenku.

Pak přišla zpráva, 29. února, že „V případě pořízení sociálních domů s maximálně 12 byty nebo smíšených domů, kde podíl sociálních bytů bude do 20 procent, dosáhnou u těchto sociálních bytů obce na 100procentní dotaci.“

No a také, že obce budou pronajímat byty za je regulované nájemné maximálně 61,10 Kč za m2, což je i u programů ministerstva na bydlení. Takže to celé je propojené s tím článkem o spojování nových družstev na byty s obcemi. Ten článek to jen vše potvrzuje.

DATA na flash ku:

Máme k tomuto projektu data na flash ce, ale protože je koronavir, navrhujeme, že bychom je pak po dohodě poslali emailem. Nebo můžeme přes datovou schránku? Jde o stanovy, půdorysy, první smlouvy, vzor přihlášky atd. Prostě první i technické informace. Data obsahují i informační zvukové nahrávky a malá videa. Tedy pak stačí klientům tato data předávat, aby se předem a se vším mohli pečlivě seznámit.

Původně jsme mysleli, že by pan Mgr. Stanislav Vavříčka navštěvoval jednotlivé obce, ale protože je koronavir, tak bude jednodušší ta data pak poslat emailem nebo přes úschovnu. A nebo přes datové schránky.

Financování:

Financování je řešeno s bankami, 70% z developerského rozpočtu. 30% vlastní vklady.

Koupě po kolaudaci nebo po nákup od developera přes nové účelové bytové družstvo, obcím do jejich osobního vlastnictví s doplatkem do 100% kupní ceny bytu.

V přípravném družstvu (máme na to již založeno standardní Družstvo investorů, IČO 025 50 300, se na každou akci mají dělat střediska (to jsou tzv. analytické účty) a o ta střediska se mají v zásadě starat nějakí 3 lidé, jako vedoucí střediska. Ti budou pak novými statutárními zástupci nového vzniklého družstva.

A z přípravného družstva (ze střediska z Družstva investorů) se pak vezmou klienti a ti se vezmou k notáři a tam podepíší kratší a jednodušší stanovy. A zvolí se orgány a nechá se zapsat na Obchodním soudě nové družstvo. A bude tak nové družstvo.

A klienti a obce by platili do nového družstva č. 2, tedy do svého nového družstva, a to 30% cen bytů a nové účelové družstvo č. 2 by mělo úvěr od banky na 70% ceny nemovitostí.

To podle banky.

Do kolaudace, tedy asi max. 2 roky. Při nákupu od developerů je lhůta kratší.

Odkaz na článek ČSSD:

Odkaz:

<https://nazory.aktualne.cz/komentare/debatu-o-bydleni-ridi-developeri-a-banky/r~d9a24150ca6d11ea8b230cc47ab5f122/>

Odkaz na stránku popisu projektu byty s obcemi

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/byty/>

POPIS:

Máme v našem podnikatelském plánu výstavbu bytového domů s 12 ti byty.

Protože banky chtějí rezervy a obce nízkonákladové byty, tak vzniklý zisk na developerském rozpočtu se bude řešit asi cash backem a to jeho rozdělením na konci mezi nás a obce.

Byty prodáme za součinnosti obcí, pořadníků, a dále klasickou realitní činností, inzercí na Sreality, zasíláním SMS, naším direct marketingem, a telemarketingem callcenter.

Vyřizovali jsme již úvr na 150,000.000,- Kč na podobnou akci, zkušenosti máme. Jako druhé zajištění k úvěru poskytujeme cesi pohledávky za nesplacenými členskými vklady, což je normální a běžný zajišťovací nástroj, podmínka nutná k developerskému úvěru pro nové bytové účelové družstvo.

První zajištění úvěru je ručení nemovitostí.

Na bytový dům tedy založíme nové účelové bytové družstvo. Klienti budou platit 30% ceny bytu. Pak bude onen zmíněný stavební úvěr. A 70% ceny bytu zaplatí pak klienti z hypotečních úvěrů. Obce by ceny bytů a úvěr dopařili z poskytnutých dotací od MMR od státu.

A nebo by se založilo nové družstvo na splátky 25 let, anuitní splátky.

Žádáme Vás, upřesnit financování developerského financování nového družstva , složené z klientů a z obcí. Obcí, které mají 100% dotace od MMR.

Můžeme o tom jednat? Můžeme Vám nabídnout dále ještě zaslat:

Další informace:

Můžeme Vám poslat vzor dopisu po obce

Můžeme Vám poslat zvuky pro obec

Můžeme Vám poslat webovou stránku – byty

Můžeme Vám poslat sestavy (developerské sestavy rozpočty)

Můžeme Vám poslat odkaz na naše audiozvuky (50 zvuků)

Můžeme Vám poslat odkaz na naše videa (asi 30 vidí na youtube).

Můžeme s Vámi domluvit, že by Vám paní Marie Frantová přijela nahrát data na flashku (půdorysy, stanovy, popisy dokumenty, zvuky, videa, vše určeno pro klienta, aby měl všechny informace předem).

Ať máte také ty samé informace, ano?

Děkuji za vyřízení.

Družstvo investorů

IČO: 025 50 300

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr. vložka 8089 RD6/MSPH

se sídlem Náměstí přátelství 1518/4, 102 00 Praha 10 – Hostivař
statutární zástupci:

Mgr. Roman Machura, tel.: 704 246 192

Marie Frantová, tel.: 728 465 736

Jana Jelínková, tel.: 774 368 871

Vyřizuje:

Ing. Václav Ženíšek, tel.: 773 172 405

Twitter: <https://twitter.com/zeniseking>

Odkaz na tento dopis na internetu:

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id35083/>

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id35083/35083.pdf>