

Indikativní nabídka

pro společnost

Červený Mlýn, bytové družstvo



Obsahem této indikativní nabídky je:

- Refinancování stávajícího úvěru na výstavbu

V Liberci dne 29.11.2017

Vážený pane Žilo, pane Kopečný,

děkuji Vám za schůzku a předané podklady k projektu rezidenční výstavby řadových RD v lokalitě Praha Ďáblice. Podle naší dohody předkládám konkrétní nabídku na refinancování Projektu.

Naším záměrem je nabídnout takové řešení, které bude pro Vaši společnost efektivní a zajistí optimalizaci nákladů na bankovní služby - to vše zároveň s kvalitním poradenským servisem.

V případě zájmu se s Vámi rád setkám, abychom osobně projednali podrobnosti naší nabídky a zodpověděli Vaše případné dotazy.

S přátelským pozdravem,

Ing. Jan Patočka
Česká spořitelna, a. s.
Erste Corporate Banking
RKC v Liberci
Felberova 12/9
Tel: 724250717
Fax:
E-mail: jpatocka@csas.cz
<http://www.erstecorporatebanking.cz>

1. FINANCOVÁNÍ

1.1. Projektové refinancování nemovitostí ve vlastnictví nově založeného bytového družstva

Tento souhrn indikativních podmínek financování (dále jen „**Podmínky**“) slouží jako základní přehled podmínek zamýšleného financování Klienta Bankou. Tyto Podmínky jsou pouze indikativní a mohou být Bankou podle vlastní úvahy kdykoliv měněny nebo zrušeny. Tyto Podmínky nejsou nabídkou k uzavření smlouvy podle § 1732 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen **Občanský zákoník**), ani potvrzením obsahu smlouvy podle § 1757 Občanského zákoníku, a v nijakém ohledu nestanovují povinnost Banky nebo jakýchkoliv jejich spřízněných osob poskytnout jakékoliv financování.

Závazek Banky poskytnout financování podle těchto Podmínek podléhá zejména, nikoliv však výlučně, pro Banku uspokojivým výsledkům důkladné finanční, právní a jiné analýzy (*due diligence*) Klienta, schvalovacímu procesu příslušných vnitřních orgánů Banky a podepsání Finanční dokumentace ve formě a obsahu uspokojivém pro Banku.

Tyto Podmínky jsou poskytovány výhradně pro potřeby Klienta a/nebo jeho přímých či nepřímých vlastníků a zveřejňování nebo předávání informací obsažených v těchto Podmínkách třetím osobám podléhá předchozímu písemnému souhlasu Banky.

Tyto Podmínky a práva a povinnosti z nich vyplývající se řídí právem České republiky.

Projekt	Komplex 18-ti řadových rodinných domů v Praze Ďáblicích určených k dlouhodobému družstevnímu bydlení.
Druh úvěru	Dlouhodobý hypoteční úvěr.
Účel úvěru	Refinancování úvěru poskytnutého Moravským Peněžním Ústavem – spořitelním družstvem na výstavbu Projektu a financování nákladů souvisejících s poskytnutím úvěru.
Klient	Červený Mlýn, bytové družstvo – bytové družstvo, založené pouze pro realizaci Projektu (dále jen „Družstvo“).
Celkové projektové náklady	Tržní hodnota nemovitostí, stanovená znaleckým odhadem vypracovaným smluvním znalcem Banky.
Částka úvěru	Předběžně stanovena na CZK 87.700 tis. Částka představuje zůstatek refinancovaného úvěru a finanční náklady související s poskytnutím úvěru.
Měna	CZK
Částka investovaná družstvem	Další členské vklady členů družstva ve výši CZK 10,48 tis. a náklady na dostavbu 18-ti RD ve výši CZK 16 24 tis. hrazené členy družstva. Jako doklad o investování vlastních prostředků se vyžadují kopie potvrzení o zaplacení členských vkladů členů družstva, příslušné výpisy z účtů, faktury, smlouvy apod.
Čerpání úvěru	Po splnění Základních odkládacích podmínek pro čerpání úvěru, nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru.
Splatnost úvěru	Období Čerpání úvěru + 20 let
Splácení jistiny a úroků	Po skončení období Čerpání úvěru, pravidelnými měsíčními anuitními splátkami splatnými vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce,

	<p>maximálně však do data Splatnosti úvěru. Výše anuitní splátky se bude poměrně snižovat po každé předčasné splátce jistiny úvěru při zachování celkové splatnosti úvěru.</p> <p>Po dobu Čerpání úvěru je možné úroky hradit z Částky úvěru.</p>									
Úroková sazba	<ul style="list-style-type: none"> fáze čerpání: 1M Pribor + marže ve výši 2,20% p.a. fáze splácení: pevná (fixní) úroková sazba. Pevnou úrokovou sazbu lze zafixovat na určité období (např. 5, 10, 15, 20 let) dle požadavků Družstva. <p>Orientační výše pevných úrokových sazeb dle fixace:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Úroková sazba v %</th> <th>Měsíční anuitní splátka v CZK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let</td> <td>2,96</td> <td>491.259,-</td> </tr> <tr> <td>Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let (opce na předčasnou splátku*)</td> <td>3,26</td> <td>504.688,-</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) opce na předčasnou splátku - Družstvo má možnost složit mimořádnou splátku úvěru kdykoli po dobu platnosti úrokové sazby a bez jakékoliv sankce. Konkrétní typ zajištění bude ještě upřesněn. Výše sazby bude stanovena dle aktuálních podmínek k datu zajištění.</p>		Úroková sazba v %	Měsíční anuitní splátka v CZK	Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let	2,96	491.259,-	Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let (opce na předčasnou splátku*)	3,26	504.688,-
	Úroková sazba v %	Měsíční anuitní splátka v CZK								
Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let	2,96	491.259,-								
Splatnost 20 let Fixace sazby 5 let (opce na předčasnou splátku*)	3,26	504.688,-								
Poplatek za zpracování úvěru	0,8% z Částky úvěru; poplatek bude uhrazen z Částky úvěru.									
Závazková provize	0,5% p.a. z nečerpané Částky úvěru ode dne podpisu smlouvy o úvěru do konce období Čerpání úvěru.									
Poplatek za vedení úvěrového účtu	CZK 300,- měsíčně.									
Poplatek za předčasnou splátku	<ul style="list-style-type: none"> bez využití opce na předčasnou splátku poplatek ve výši 3,00% z předčasné splátky; v případě využití opce na předčasnou splátku bez poplatku. 									
Převod rodinného domu do vlastnictví člena družstva a uvolnění zástavního práva k tomuto domu	Možný pouze po úplném splacení příslušných členských vkladů členem družstva, splacení alikvotní části úvěru a uvolnění zástavního práva ze strany Banky na základě žádosti Družstva doručené Bance nejpozději do 30.9. příslušného kalendářního roku. Žádost musí obsahovat rozpis plateb člena družstva na účet Družstva od posledního finančního přehledu dodaného Bance (viz. Základní závazky družstva) a musí doložit skutečnost, že suma zaplacených dalších členských vkladů člena družstva se rovná výši splacené alikvotní části úvěru připadající na příslušný rodinný dům. Banka vystaví prohlášení o vzdání se zástavního práva k rodinnému domu nejdéle do 31.12. příslušného kalendářního roku.									
Poplatek za vystavení prohlášení o vzdání se zástavního práva	CZK 1.000,- za každé vystavené prohlášení.									
Základní odkládací podmínky	<p>Povinnost Banky umožnit čerpání Částky úvěru je vázána zejména na splnění níže uvedených podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> uzavření veškeré úvěrové a zajišťovací dokumentace; předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelných dokumentů, prokazujících nabytí právní moci změny stavebního povolení a nabytí právní moci souhlasu s užíváním stavby všech rodinných domů; předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelného potvrzení o skutečnosti, že příslušné nemovitosti jsou ve výhradním vlastnictví Klienta a vážne na nich pouze zástavní právo ve prospěch Moravského Peněžního Ústavu – spořitelního družstva a věcná břemena akceptovatelná Bankou; předložení návrhu na vklad zástavního práva k předmětným nemovitostem ve druhém pořadí zápisu ve prospěch Banky, s potvrzením Katastrálního úřadu o jeho převzetí; 									

- předložení smlouvy o úvěru uzavřené mezi Družstvem a Moravským Peněžním Ústavem – spořitelním družstvem;
- předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelného prohlášení Moravského Peněžního Ústavu – spořitelního družstva o souhlasu s refinancováním stávajícího úvěru a závazného prohlášení o vzdání se zástavního práva k nemovitostem za předpokladu úhrady celého zůstatku úvěru;
- předložení potvrzení Moravského Peněžního Ústavu – spořitelního družstva o zůstatku úvěru ke dni refinancování;
- prokázání 100% obsazenosti členy družstva a předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelných smluv o nájmu, prokazujících roční příjmy z Projektu minimálně na úrovni zajišťující ukazatel DSCR ve výši 118%;
- předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelných pojistných smluv pojišťujících hodnoty, které jsou předmětem financování;
- předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelného znaleckého odhadu tržní hodnoty předmětných nemovitostí, vypracovaného na náklady Družstva smluvním znalcem Banky; odhad musí obsahovat i výpočet výnosovou metodou;
- předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelného aktuálního znění stanov Družstva, které bude mimo jiné obsahovat i následující ujednání:
 - ve smlouvě o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu nebudou dohodnuty podmínky vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství;
 - zastavení družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou zřízení zástavy ve prospěch Banky;
- předložení pro Banku formálně a obsahově přijatelného zápisu z konání členské schůze družstva, která vyjádřila souhlas s:
 - přijetím úvěru poskytovaného Bankou
 - uzavřením smlouvy o úvěru a příslušné smluvní dokumentace
 - zřízením veškerého zajištění
 - výši měsíčních plateb členů družstva (úhrada dluhové služby, fond oprav)
 - navýšením plateb členů družstva v případě, že to bude nutné k úhradě dluhové služby
- předložení veškerých smluv o půjčkách, úvěrech nebo jiném zdroji financování, řádně a platně uzavřených mezi Družstvem a věřiteli;
- případné další podmínky, které mohou vyplynout v průběhu schvalovacího procesu úvěru.

Základní závazky družstva

- vedení kompletního platebního styku Družstva přes účty zřízené u Banky (zejména běžný účet, projektový účet, účet fondu oprav);
- předkládání roční účetní závěrky za příslušné období do 31.7. následujícího roku, včetně zprávy auditora;
- předkládání přiznání k dani z příjmu za příslušné období do 30 dnů po uplynutí zákonem stanoveného termínu pro jeho předložení;
- uzavření smlouvy o nájmu rodinných domů s jednotlivými členy družstva ve znění přijatelném pro Banku, zajišťující dostatečné příjmy Družstva na úhradu dluhové služby;
- pravidelné směřování na běžný účet Družstva a to až do úplného splacení Částky úvěru celkové měsíční platby členů družstva (platby na úhradu dluhové služby a do fondu oprav) ve výši min. 118% dluhové služby. Z těchto plateb bude minimálně CZK 12,- na každý m² podlahové plochy rodinných domů měsíčně deponováno na účet fondu oprav;
- předkládání finančního přehledu všech rodinných domů s aktuálním rozpisem veškerých plateb členů družstva za kalendářní rok (v rozdělení úhrady úmoru úvěru, úroku z úvěru, příspěvky do fondu oprav, atd.), přehledu o celkové výši částek po splatnosti a počtu členů družstva - neplatičů, kteří jsou v prodlení s platbami a to vždy do 31.8. každého kalendářního roku;
- předkládání informací o změně člena družstva včetně identifikace původního a nového člena, a to nejpozději do jednoho měsíce od realizované změny;

	<ul style="list-style-type: none"> • bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřijmout úvěr, půjčku nebo financování formou leasingového pronájmu (leasingu) a dále neposkytnout ručení za závazky třetích stran a nepřevzít nebo nepřistoupit k takovému závazku; • do 31.3.2018 vytvořit na běžném účtu Družstva rezervní prostředky ve výši dvou měsíčních anuitních splátek úvěru; • zajistit aby počet neplatících členů družstva byl maximálně ve výši 5% z celkového počtu rodinných domů (za neplatícího člena družstva bude považován člen, který bude v prodlení s platbami více jak 90 dnů); • zajistit aby pohledávky po splatnosti nad 30 dní byly maximálně ve výši 8% z celkového objemu ročních plateb všech členů družstva; • počet členů družstva musí být po celou dobu splatnosti Částky úvěru minimálně 10; • předkládání zápisů z členských schůzí Družstva, zápisů z jednání představenstva Družstva; • předkládat jednou za tři roky aktualizaci znaleckého posudku předmětných nemovitostí vypracovaného smluvním znalcem Banky na náklady Družstva; • případné další závazky, které mohou vyplynout z průběhu schvalovacího procesu úvěru.
Základní zajišťovací prostředky	<ul style="list-style-type: none"> • zástavní právo Banky první v pořadí k předmětným nemovitostem; • zástavní právo k veškerým pohledávkám za členy družstva; • zástavní právo k pohledávkám z titulu zůstatků na účtech Družstva vedených u Banky; • zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí proti živelným škodám po jejich dokončení; • případné další zajišťovací prostředky, které mohou vyplynout z průběhu schvalovacího procesu úvěru.
Platné právo	Úvěrová dokumentace a její výklad se řídí právem České republiky.
Platnost nabídky	Tento indikativní souhrn podmínek uvažovaného financování je platný do 31.12.2017.
Změna trhu:	Banka si vyhrazuje právo změnit nebo zrušit tuto indikaci v případě významných a nepředvídatelných změn na finančním trhu nebo vládní politiky.

Klient svým podpisem stvrzuje převzetí a souhlas s obsahem indikativní nabídky.

V Praze

Dne

Podpis
Statutární orgán

DODATEČNÉ PRODUKTOVÉ INFORMACE

Projektové financování Real estate

V rámci nemovitostního financování jsme pro Vás připravili širokou škálu řešení Vašich potřeb.

Erste Corporate Banking je lídrem na trhu financování profesionálních developerů a investorů. Projektové financování je připraveno na výstavbu i akvizici nemovitostí určených pro trh nemovitostí, například kancelářů, obchodních center skladovacích prostor, polyfunkčních objektů a dalších. Úvěry umožňují financovat veškeré náklady, které s projektem souvisí, a to zejména kupní cenu nemovitosti, výstavbu či rekonstrukci, náklady na projektovou dokumentaci, právní služby, marketing, technický dozor investora, realitní činnost a samozřejmě také finanční náklady projektu po dobu čerpání úvěru. Úvěry jsou poskytovány na jednoúčelové společnosti se splatností až 15 let. Za vlastní zdroje jednoúčelové společnosti jsou mimo vlastního kapitálu považovány také půjčky společníků či mateřské společnosti.

V rámci projektového financování s námi získáte podporu specialisty, který zná místní trh a pomůže vám s nastavením Vašeho záměru. Projekt strukturujeme individuálně při respektování Vašich priorit. Společně s Vámi optimálně nastavíme hodnotu vlastních prostředků oproti úvěrovým. Projekty umíme odborně ocenit, připravit veškerou úvěrovou smluvní dokumentaci, nabídneme Vám zajištění stability úrokové sazby či kurzu měny, ve které bude realizován projekt, případně můžeme zprostředkovat navazující služby.

Obecné informace o ECB

Erste Corporate Banking je moderní banka, ve které nabídneme řešení jak pro střední a velké firmy, municipality a veřejný sektor, tak i pro nadnárodní korporace nebo finanční instituce. Na pevných základech budujeme silné a dlouhodobé partnerství.

Erste Corporate Banking je součástí skupiny České spořitelny, a.s., banky, jež obsluhuje nejvíce klientů v České republice.

Jsme lídrem na českém trhu v oblasti poskytování korporátního bankovníctví a finančních trhů, treasury služeb a produktů pro velké, střední a malé podniky – máme komplexní nabídku devizových, úrokových, komoditních a peněžních produktů, podporu v oblasti řízení a analýzy finančních rizik. Podíleli jsme se na prakticky všech úspěšných akciových emisích na Burze cenných papírů Praha, a to jak emisích primárních (IPO), tak i sekundárních (SPO).

Jsme součástí rakouské bankovní skupiny Erste Group, která se řadí mezi největší poskytovatele finančních služeb ve střední a východní Evropě. V současnosti má nadnárodní rakouská skupina zastoupení v sedmi zemích (Rakousko, Česká republika, Slovensko, Rumunsko, Maďarsko, Chorvatsko, Srbsko), ve kterých poskytuje služby 16 milionům klientů a zaměstnává téměř 46 tisíc lidí. Na trzích, kde působí, se řadí mezi lídry trhu jak co do objemu financování, tak i v oblasti inovací.