

Popis vývoja úveru

Bytové družstvo kúpilo 4 domy (bývalé ubytovne Dunaj, Váh, Hron, Inovec). Podmienkou kúpy zo strany Slovnaftu bolo nielen vyplatenie ceny za jednotlivé domy, ale aj zloženie sumy na rekonštrukciu ubytovní. Cena bytu teda pozostávala z ceny samotných ubytovní a sumy určenej na túto rekonštrukciu. Výška a účel úveru jako aj cena bytov bola schválená príslušnými **uzneseniami** na členskej schodzi Bytového družstva zo dňa **28.6.2006**:

2. Predseda družstva p. R. Tóth a podpredseda p. J. Petrik informovali členov o dosiahnutých výsledkoch vyjednávania s a.s. Slovnaft o odpredaji ubytovacích zariadení INOVEC, HRON, DUNAJ a VÁH a to:

- 1) Výsledná cena akceptovaná a.s. Slovnaft je 101 500 000,- SK za ubytovacie zariadenia aj s príslušnými pozemkami.
- 2) Ďalšou podmienkou predaja je vytvorenie fondu opráv vo výške 35 000 000,- SK.

Výsledok hlasovania: Za 190 hlasov
Proti 0 hlasov
Zdržal sa 0 hlasov

3. Po diskusiách o možnostiach financovania kúpnej ceny sa členovia dohodli na využití bankového úveru na prefinancovanie kúpnej ceny a to v maximálnej splatnosti 10 rokov:

Výsledok hlasovania: Za 190 hlasov
Proti 0 hlasov
Zdržal sa 0 hlasov

4. Členovia schválili cenník jednotlivých ubytovacích jednotiek vypracovaný a.s. Slovaft s jednotnou cenou 8072,-SK/m².

Výsledok hlasovania: Za 190 hlasov
Proti 0 hlasov
Zdržal sa 0 hlasov

5. Členovia schválili že fond opráv vo výške 35 000 000,- SK sa nerozdelí pre jednotlivé ubytovacie zariadenia ale použije sa podľa potreby tak aby sa kvalita a úroveň medzi jednotlivými ubytovacími zariadeniami čo najviac vyrovnala.

Výsledok hlasovania: Za 190 hlasov
Proti 0 hlasov
Zdržal sa 0 hlasov

Členovia boli oboznámení s podmienkami úverovej zmluvy a na základe týchto podmienok vyjadrili všetci členovia písomný súhlas so vzatím úveru od Istrobanky, čo bolo aj podmienkou zo strany banky. Ceny bytov a podmienky banky, jako aj zápisnica zo schôdze tvoria prílohy stanov, ktoré obdržal každý člen vo forme brožúrky:

KÚPNE CENY ZA UBYTOVACIE JEDNOTKY - CELKOM

						8 073
ubytovňa	typ ubytovacej jednotky	podlahová plocha v m ²	počet buniek	celková podlahová plocha v m ²	kupná cena za ubytovaciu jednotku v SK	Suma v SK
DUNAJ	2-izbová jednotka s loggiou	35	60	2 100	282 555	16 953 300
	2-izbová jednotka bez loggie	35	6	210	282 555	1 695 330
	1-izbová jednotka bez loggie	17,6	5	88	142 085	710 424
Celkovo				2 398		19 359 054
VAH	3-izbová jednotka s loggiou	72	42	3 024	581 256	24 412 752
	2-izbová jednotka s loggiou	48,5	6	291	391 541	2 349 243
	1-izbová jednotka bez loggie	36	6	216	290 628	1 743 768
Celkovo				3 531		28 505 763
INOVEC	1-izbová jednotka s loggiou	39	99	3 861	314 847	31 169 853
	1-izbová jednotka s loggiou	37	66	2 442	298 701	19 714 266
Celkovo				6 303		50 884 119
HRON	2-izbová jednotka s loggiou	42	80	3 360	339 066	27 125 280
	2-izbová jednotka s loggiou	37	32	1 184	298 701	9 558 432
	1-izbová jednotka bez loggie	16,7	8	134	134 819	1 081 782
Celkovo				4 678		37 765 494

Pozn.: uvedené výmery sú bez loggií

Suma m²

16 910

SUMA V SK

136 514 430

Spätný výpočet jednotkovej kúpnej ceny za m²

2 070	Fond opráv SK/m ²
6 003	Jednotková cena za obytnú plochu SK/m ²
8 073	Jednotková cena spolu

35 000 000

101 500 000

Fond opráv
Predajná cena Slovnafu

príloha: ceny bytov

Z podmienok úveru, ktoré boli schválené členskou schôdzou a podpísané všetkými členmi, ktorí sa zaviazali platiť úver je dôležitá najmä táto:

6. Predloženie súhlasu 355 nájomníkov s mesačnými platbami v sume 112Sk/m² obytnej plochy ako platbou za nájomné. Táto platba bude použitá na platenie splátky istiny a úrokov.

príloha: Podmienky úveru

Zverejnením a podpisom tejto podmienky (ktorá je tiež súčasťou spomínanej brožúrky pre členov) každým členom družstvo jednoznačne vyjadrilo súhlas a je záväzná i do vnútra družstva: splátky úveru sa môžu použiť len na splátky úveru.

Ako splátka úveru figuruje presne táto suma podľa spomínaných uznesení aj na zmluvách o ubytovaní, ktoré uzatvorilo družstvo s členmi:

Ubytovaný sa zaväzuje zaplatiť ubytovateľovi cenu poskytnutého ubytovania a služieb s ním spojených v sume 6 200,- Sk,
splátku úveru za ubytovaciu jednotku v sume 4 704,- Sk,
spolu 10 904,- Sk,
na účet ubytovateľa : Istrobanka, číslo účtu 10129 – 1219020 / 4900,
variabilný symbol : 5157 ,

V tomto prípade ide o byt o rozlohe 42 m²..... 42 x 112 Sk = 4704 Sk – teda presne podľa podmienok banky a príslušných uznesení členskej schôdze.

V Stanovách cena bytu, ktorú členovia zaplatili, alebo sa zaviazali zaplatiť figuruje ako členský podiel člena v družstve:

„VI. ČLENSKÉ PRÁVA A POVINNOSTI

2. Povinnosti člena družstva

Člen družstva je povinný: a) dodržiavať stanovy a riadiť sa rozhodnutiami príslušných orgánov družstva, b) riadne a včas uhradiť vstupný vklad, základný členský vklad a členský podiel a platiť pomernú časť splátok na kúpu nehnuteľnosti a časť na kúpu domu, ktorú sa družstvo zaviazalo zaplatiť na základe zmluvy o postúpení pohľadávok. Pomernou časťou sa rozumie podiel obytnej plochy družstevnej ubytovacej jednotky, ktorý užíva člen družstva, k celkovej obytnej ploche všetkých ubytovacích jednotiek domu. Člen družstva je zároveň povinný riadne a včas platiť cenu služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním ubytovacej jednotky. Pre prípad omeškania s niektorou z úhrad bude člen družstva platiť úrok z omeškania, ktorý predstavuje dvojnásobok základnej úrokovej sadzby stanovenej NBS pre rozhodné obdobie p.a., „

„4. Fond členských podielov

Fond členských podielov je tvorený z peňažného, osobného alebo vecného plnenia členského podielu, prípadne z iných zdrojov. Jeho prostriedky sa použijú na **financovanie investičných výdavkov spojených so zaobstaraním družstevného domu, pozemku prislúchajúceho k domu, resp. ich kúpou. Rovnako ho možno použiť na financovanie technického zhodnotenia domu. Znižuje sa pri prevode ubytovacej jednotky z družstevného vlastníctva. Fond členských podielov sa eviduje podľa jednotlivých členov družstva.** Člen družstva sa zaväzuje splatiť svoj členský podiel riadne a

včas, podľa podmienok stanovených členskou schôdzou a podľa kúpnej zmluvy.“

Aj z tohto ustanovenia jasne vyplýva povinnosť družstva riadne vyúčtovať členovi preplatok úveru – vedie sa pre jednotlivých členov samostatne ako členský podiel. Výška členského podielu je pre všetkých členov určená rovnako. Presne podľa cenníka bytov boli odkúpené byty členmi, ktorí nesplácali úver. Ich podiel nemôže byť iný ako podiel členov, ktorí splácali úver. Tú istú sumu, ktorú zložili za byt členovia, ktorí nesplácali úver, splácajú v splátkach členovia, ktorí splácajú úver a táto suma tvorí ich členský podiel. Členský podiel netvorí samotné splátky členského podielu, ale len suma, ktorú sa členovia zaviazali splatiť za družstvo, to jest **cena bytu**. Úroky a poplatky úveru netvorí členský podiel, ale zo zákona sa **započítavajú do ceny bytu, pri odkúpení bytu**:

Cenu bytu pri prevode bytu z vlastníctva bytového družstva určuje taxatívne §17 zákona 182 článok 7:

„Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena bytového družstva, ktorý je jeho nájomcom, je člen povinný uhradiť bytovému družstvu ako cenu bytu nesplatený investičný úver s príslušenstvom pripadajúci na tento byt. Prevodom vlastníctva družstevného bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu.“

Členovia dostali pred vzatím úveru možnosť, ešte pred podpisom úverovej zmluvy, vyplatiť sumu za byt. Túto možnosť využilo 56 členov a vyplatili byty spolu o rozlohe **2265,7 m²** a vyplatili príslušné sumy vo výške **8073 SK** za meter štvorcový, čo tvorilo úhrne **18 290 997 SK**. Táto suma sa logicky mala odpočítať od celkovej predpokladanej sumy úveru **136 514 430 SK**, čo by znamenalo, že suma úveru bude **136 514 430 – 18 290 997**, čiže **118 223 433 SK**, výška úveru však činila **121 443 000 SK**. Rozdiel je **3 219 567 SK**. Dôvod tohto rozdielu nie je známy. Nie je jasné ako tento rozdiel vznikol a na čo sa použil. Predstavenstvo o tomto rozdieli členov ani kontrolnú komisiu nikdy neinformovalo. Členovia, ktorí byty vyplatili, nikdy neboli vyzvaní aby rozdiel uhradili, ani nebolo schvalené navýšenie úveru.

Pod úverom nám teda zostalo **16 910 m² – 2 265,7 m²**, čo činí **14 644,3 m²**. Členovia teda mesačne do družstva odvádzali **112 SK * 14644,3 m²**, čo činí **1 640 161,6 SK**. Dôkazom, že členovia platili do družstva presne túto sumu je aj každomesačný prevod presne tejto sumy z účtov jednotlivých domov na tzv. úverový účet družstva, odkiaľ si banka sťahovala mesačné splátky úveru:

21.07. Úhrada	21.07.2006	572 768.00
4900 10129-1112020 BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČI	0498 62006 0	21.07.2006
Splátka č.3		
21.07. Úhrada	21.07.2006	489 697.60
4900 10129-1219020 BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČI	0498 62006 0	21.07.2006
Splátka č.3		
21.07. Úhrada	21.07.2006	348 320.00
4900 10129-1315020 BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČI	0498 62006 0	21.07.2006
Splátka č.3		
21.07. Úhrada	21.07.2006	229 376.00
4900 10129-1411020 BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČI	0498 62006 0	21.07.2006
Splátka č.3		

Príloha: UVER VYPIS 2006 - 2010

Na tomto výstrižku z výpisu úverového účtu vidíme príklad mesačného prevodu na úverový účet za jednotlivé domy z účtov domov, pri tretej splátke (júl 2006), ktorý aj presne korešponduje so

sumou za úver na zmluvách o ubytovaní, čiže 112 SK za m2:

INOVEC	572 768 SK	5114 m2
HRON	489 697,6 SK	4372,3 m2
DUNAJ	229 376 SK	2048 m2
VÁH	348 320 SK	3110 m2
SPOLU	1 640 161,6 SK	14 644,3 m2

Po prevode na Eurá: **1 640 161,6 SK = 54 453,36 EUR**

Platby úveru sa takto vykonávali od apríla 2006 do januára 2012. V januári 2012 členovia platili posledný krát sumu 112 Sk za meter štvorcový. Za toto obdobie vyplatili členovia do družstva (apríl 2006 až január 2012) celkovo 70 splátok (po prepočte na Euro):

9 splátok úveru v roku 2006	9 x 54 453,36	490 080,24
12 splátok úveru v roku 2007	12 x 54 453,36	653 440,32
12 splátok úveru v roku 2008	12 x 54 453,36	653 440,32
12 splátok úveru v roku 2009	12 x 54 453,36	653 440,32
12 splátok úveru v roku 2010	12 x 54 453,36	653 440,32
12 splátok úveru v roku 2011	12 x 54 453,36	653 440,32
1 splátku úveru v roku 2012	1 x 54 453,36	54 453,36
SPOLU		3 811 735,18 Eur

To znamená, že členovia vyplatili družstvu do januára 2012 úhrnne **70 splátok po 1 640 161,6 SK**, čiže **114 811 312 SK**, po prepočte na Eurá (prepočet splátok prebehol pri prechode na Euro, suma sa nemenila): **114 811 312 Sk * 0.0332 €**, čiže **3 811 735 EUR**

Družstvo za toto obdobie však vyplatilo banke len **69 splátok istiny** - splátky úveru sme platili do družstva od apríla 2006, družstvo začalo splácať banke prvou splátkou v máji 2006.

Takže družstvo vyplatilo banke 69 splátok istiny vo výške **1012000 SK**, čiže **33592,25 EUR**, čiže **2 317 865,25 EUR**.

Výška istiny, čiže dlh družstva k **25 januáru 2012**, kedy bola takto uhradená posledná splátka bol **1 713 303,84 EUR** (viď tabulka – karta platby členov do 25.1.2012), alebo jednoduchý výpočet:

počiatočný dlh – 69 * splátka dlhu = dlh k 25.1.2012

čiže:

4 031 169,09 EUR – 69 * 33 592,25 EUR = 1 713 303,84 EUR

Suma vyplatených úrokov a poplatkov úveru k tomuto obdobiu bola **873 804,4 EUR** (príloha: TABULKY K ÚVERU, list: real platby, riadok 108)

To znamená, že celkovo do banky v tomto čase družstvo uhradilo **2 317 865,25 EUR + 873 804,41 EUR** (splátky istiny + úroky a poplatky), čo predstavuje **3 191 669,66 EUR**

Členovia splácajúci úver mali teda celkovo preplatok vo výške **3 811 735,56 EUR - 3 191 669,66 EUR** (platby družstva do banky – platby členov do družstva), čo predstavuje **620 065,9 EUR**.

V januári 2012 pani Trnovská zorganizovala predčasné vyplatenie úveru pre členov, ktorí prejavili záujem si vyplatiť byty. Všetci členovia splácajúci úver mali v tom čase preplatok vo výške **620 065,9 EUR**. To znamená pri **14 644,3 m²** preplatok **42,34 EUR na m²**.

V tejto vlne podľa dodatkov číslo 4 a 5 úverovej zmluvy sa odpredávalo 95 bytov vo výmere celkom **3783 m²**. Tu už však už dochádza k závažnej zmene, nakoľko pani Trnovská použila metráž bytov nie podľa uznesenia členskej schôdze, ale inú metráž podľa znaleckých posudkov na domy. V princípe bol jej postup správny, avšak mohla tento nový stav riešiť návrhom uznesení členskej schôdze, aby členské podiely súhlasili s výmermi bytov. To nevykonala.

Podľa novej metráže z posudkov je plocha bytov pod úverom **14 781,59 m²**

Ako predčasná splátka úveru sa vyplatilo podľa dodatku i výpisu z účtu 500 000 Eur a 65 701,73 Eur, čiže celkovo **565 701,73 Eur**. (príloha: TABULKY K ÚVERU, list: real platby, riadok 106 a 108)

Istina sa tak znížila na **1 713 303,84 – 565 701,73**, čiže **1 147 602,11 Eur**.

Mesačné splátky istiny do banky boli dodatkom upravené na **22 502 EUR**.

Istina sa v tejto zníženej sume vyplácala do banky už od **februára 2012**, avšak predstavenstvo upravilo splátky členom až od **apríla 2012** a to z **3,71 Eur** za m² na **3 Eurá** za m²:

AKTUALNE OZNAMY

04/04/2012 ZNÍŽENIE ÚVEROVÝCH PLATIEB
OZNAMUJEME VŠETKÝM OBYVATELOM, KTORÍ
EŠTE OSTALI NA PLATBÁCH ZA ÚVER BYTOVEJ
JED ...

04/04/2012 NOVÍ VLASTNÍCI BYTOV POZOR !
NEZABUDNITE, ŽE PO OBRÁZANÍ
ROZHODNUTIA Z KATASTRÁLNEHO ÚRADU O
POVOLENÍ ZAVKLAD ...

04/04/2012 VYÚČTOVNIE ZA SLUŽBY SPOJENÉ
S UŽÍVANÍM BYTOVEJ JEDNOTKY VZMYSLE
SKUTOČNOSTÍ O RIADNOM ZÁKONNOM
FUNGovanÍ RESP. NEFUNGovanÍ BDVH V
OBDOBÍ ...

04/04/2012 ZNÍŽENIE ÚVEROVÝCH PLATIEB

Oznamujeme všetkým obyvateľom, ktorí ešte ostali na platbách za úver bytovej jednotky, že sa **ku dňu 1.4.2012 znižuje** platba za m2 z pôvodných 3,71 eur/m2 na novú platbu a to 3,00 eur/m2.

Na základe dohody so záložným veriteľom a uznesenia predstavenstva BdVH budú v nasledovných dňoch distribuované rozhodnutia o znížení úverových platieb za m2 aj v písomnej forme.

Žiadame všetkých, aby si skontrolovali či majú uzatvorené Nájomné zmluvy s BdVH, kde sa presne uvádzajú hodnoty celkovej úžitkovej plochy v m2 na bytovú jednotku.

Priklad výpočtu úverovej sumy:

byt má v Nájomnej zmluve uvedené: „úžitková plocha celkom 41,27 m2“

nová suma za úver pre daný byt bude $41,27 \times 3,00 = 123,81$ eur

Tí, ktorí nemajú uzatvorenú nájomnú zmluvu sú povinní bezodkladne svoju povinnosť riešiť s BdVH v opačnom prípade sa legislatívne postupuje v zmysle pôvodne podpísaných dokumentov a BdVH nezodpovedá za vzniknuté nezrovnalosti.

Oznam predstavenstva z internetovej stránky družstva

Členovia, ktorí vyplatili úver predčasne, ďalej úver neplatili. Preto odpočítame plochy ich bytov (podľa dodatku úverovej zmluvy ide o **3 783 m²**) od celkovej plochy bytov pod úverom:

$$14\,781,59\text{ m}^2 - 3\,783\text{ m}^2 = 10\,998,59\text{ m}^2$$

Úhrnná mesačná splátka členov do družstva za **február** a **marec** bola podľa pôvodnej sumy 3,71 EUR na m2:

$$10\,998,59\text{ m}^2 \times 3,71\text{ Eur} = 40\,804,76\text{ Eur}$$

Súčasťou **dodatku č.4** je podmienka, že **200 000 EUR** z preplatku členov bude blokovaných v prospech banky.

Takže **od apríla do októbra 2012** bola platba upravená na **3 Eurá za m2**:

$$10\,998,59\text{ m}^2 \times 3\text{ Eur} = 32\,995,77\text{ Eur}$$

Takto sa platilo do októbra 2012, kedy boli vyplatené ďalšie byty podľa dodatku č 6.

K od januára po október 2012 bolo vyplatených celkovo členmi do družstva:

$$\begin{aligned}
&2 \text{ splátky vo výške } 40\,804,76\text{ Eur} \rightarrow 2 \times 40\,804,76 = 81\,609,52\text{ EUR} \\
&7 \text{ splátok vo výške } 32\,995,77\text{ Eur} \rightarrow 7 \times 32\,995,77 = 230\,970,39\text{ EUR}
\end{aligned}$$

čiže spolu **312 579,91 EUR**

Banke bolo vyplatených ďalších **9 splátok** istiny úveru vo výške **22 502 Eur** , čiže **202 518 Eur** a **úroky a poplatky** vo výške **21 348,63 Eur** a **970,4 Eur**, čiže **22 319 Eur**:
(príloha: TABULKY K ÚVERU, list: real platby, riadok 121)

$$9 \times 22\,502 = 202\,518 \text{ EUR} + 21\,348,63 \text{ EUR} + 970,4 \text{ EUR} = \underline{224\,837,03 \text{ EUR}}$$

Istina k októbru 2012 klesla na **945 084,11 Eur**.

Podľa **dodatku č. 6.** i podľa výpisu z účtu v októbri 2012 bola znovu vyplatená predčasná splátka úveru. Cenu určila p. Trnovská **3 Eurá za m²**, násobené počtom splátok do splatenia úveru, pričom počítala **42** splátok. Fakt, že úver sa platí mesiac vopred, nebrala do úvahy, takže rovnako ako pri prvom vyplácaní od každého kto splácal, predčasne vybrala o jednu splátku navyše (podľa mojich informácií vybrala u niektorých členov dokonca aj viac splátok navyše). Rovnako nebrala do úvahy preplátok členov. Vypočítala cenu ako výšku aktuálnej mesačnej splátky do družstva, ktorá bola arbitrárne určená ako 3 Eurá za meter, krát metráž bytu krát 42.

Podľa výšky predčasnej splátky vo výške **423 353,7** bolo vyplatených **3359,95 m2**.
Túto metráž odpočítame od metráže pod úverom:

$$10\,998,59 \text{ m}^2 - 3359,95 \text{ m}^2 = \underline{7638,64 \text{ m}^2}.$$

Od novembra 2012 až do októbra 2014 sa teda platilo do družstva ako splátka úveru celkovo mesačne:

$$7638,64 \text{ m}^2 * 3 \text{ Eur} = \underline{22\,915,92 \text{ Eur}}$$

Do splatenia úveru (október 2014) vyplatili členovia v tomto období ešte 24 splátok, čiže

$$24 * 22\,915,92 \text{ Eur} = \underline{549\,982,08 \text{ Eur}}$$

Družstvo za toto obdobie vyplatilo do banky:

22 splátok Istiny po **12 422,16 Eur**, čiže **273 287,52Eur**
mimoriadnu splátku vo výške **200 842,13 Eur**
mimoriadnu splátku vo výške **47 782,92 Eur**
úroky vo výške **14 062,87 Eur**
poplatky vo výške **842,36 Eur**

Teda celkovo: **536 817,8 Eur**

Poslednou mimoriadnou splátkou bol úver vyplatený.

ZÁVEREČNÝ SUMÁR:

Celkovo za celé obdobie teda družstvo do banky vyplatilo: 4 942 380 EUR

SPLÁTKY	PLATBY DRUŽSTVA DO BANKY	
	SPLÁTKY ISTINY	ÚROKY A POPLATKY
Mesačné splátky za obdobie apríl 2006 – január 2012	2 317 865	873 804
Mesačné splátky február 2012 – október 2012	202 518	22 319
Mesačné splátky november 2012 – október 2014	273 288	14 905
Mimoriadna splátka 1	500 000	
Mimoriadna splátka 2	65 702	
Mimoriadna splátka 3	423 354	
Mimoriadna splátka 4	200 842	
Mimoriadna splátka 5	47 783	
SUMÁR	4 031 351	911 029
	4 942 380	

Sumu, ktorú má vyplatiť člen družstva za úver na meter štvorcový teda vypočítame tak, že 4 942 380 EUR vydáme metrážou všetkých bytov pod úverom to jest 14 781,59 m².

Každý člen, ktorý splácal úver, teda mal vyplatiť:

$$4\,942\,380 \text{ Eur} / 14\,781,59 \text{ m}^2 = 334,36 \text{ Eur}$$

Každý si teda teraz môže spočítať svoj presný preplatok úveru jednoducho tak, že si spočíta všetky svoje platby za úver a odpočíta od nich 334,36 Eur vynásobených metrážou bytu.