**Stanovisko Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.**

(přijato e-mailem dne 13. 4. 2018)

Dobrý den pane inženýre,

chápu, že je cílem členů družstva převést byty do OV, ale pokud se bude realizovat v současnosti i rekonstrukce a příjemcem úvěru na rekonstrukci je družstvo, musí být zachován  nějaký postup.

Postup bych tedy navrhovala následný:

a)  Uzavření úvěrové smlouvy na rekonstrukci – s ohledem na  schválenou úrokovou sazbu  prosím o podpis do 30. 4. 2018. Znění úvěrové smlouvy s úpravou týkající se splácení úvěru na rekonstrukci v době, kdy bude uhrazeno 100% kupní ceny jednotky, jednotka převedena do OV, ale závazek z titulu rekonstrukce bude pořád splácen, pošleme začátkem příštího týdne.

b)  Vklad zástavního práva k pozemku  ve prospěch RSTS z titulu úvěru na koupi bytového domu.

c)  Vklad zástavního práva z titulu úvěru na rekonstrukci.

d)  Zápis zástavních práv ve prospěch RSTS.

e)  Vklad prohlášení vlastníka na KN z důvodu rozdělení  bytových domů na jednotlivé jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů a pozemků.

f)  Jakmile bude provedeno rozdělení na katastru je možné požádat o  vyhotovení potvrzení   
o zániku zástavního práva k těm jednotkám, které podíl na úvěru na koupi  jednotky uhradili. Potvrzení bude vyhotoveno jedno pro všechny jednotky.  V souladu s uzavřenou úvěrovou smlouvou na koupi nemovitosti.

g)  Vzhledem k tomu, že se dané jednotky budou však účastnit splácení úvěru na rekonstrukci, bude na nich po provedeném výmazu zástavního práva k titulu úhrady kupní ceny jednotky váznout zástavní práva k titulu rekonstrukce, a to do doby než bude jejich podíl na rekonstrukci 100% uhrazen.

h)  Tyto úpravy budou zahrnuty do prohlášení vlastníka (existence zástavních práv) a do smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (splácení úvěru na rekonstrukci do 100% úhrady).

Další převody bytů do OV budou vždy řešeny až po doplacení kupní ceny dané jednotky na úvěru na koupi, tj. po provedení mimořádné splátky ve výši doplatku. Pokud by byl doplacen podíl i na rekonstrukci, pak by bylo vymazáno i ZP k titulu úvěru na rekonstrukci. Pokud ne, zůstane na dané jednotce zástavní právo z titulu rekonstrukce do doby doplacení. Princip je stejný jako u prvních bytů, které již doplatili  a budou splácet podíl na rekonstrukci.

S pozdravem

Ing. Dagmar Jonášová

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

vedoucí oddělení obchodů s právnickými osobami

Odbor podpory prodeje