

**Magistrát města Opavy
Horní náměstí 69
746 01 Opava**

V Ostravě, dne 18. 4. 2018

Výzva – DUKELSKÁ KASÁRNA

Na základě zveřejněné výzvy na webových stránkách města si dovoluujeme zareagovat na výzvu k podávání návrhu řešení revitalizace části areálu bývalých Dukelských kasáren v Opavě. Podrobně jsme se seznámili s ideovou architektonicko-urbanistikou studií „Dukelská kasárna“, a na základě výše uvedené sdělujeme toto:

- **Máme zájem stát se investorem soukromé části řešení revitalizace zájmového území s tím, že máme zájem o zónu B;** rádi bychom však kooperovali na realizaci i zóny A s cílem zajistit úspěšnost celého projektu
- Nepředkládáme žádné další návrhy, **neb se plně ztotožňujeme s předloženou ideovou architektonicko-urbanistickou studií,** zejména s ohledem na naše zkušenosti se zpracovatelem studie, společností ATELIER 38 s.r.o.
- Náš zájem je ve zmíněné lokalitě **realizovat především družstevní bytovou zástavbu** s ohledem na snažší dostupnost pro širší spektrum veřejnosti; pokud bude poptávka po soukromém vlastnictví, je toto v rámci komplexu rovněž řešitelné
- **Respektujeme stanovisko vlastníka pozemku k minimální ceně** – v místě a čase obvyklá; velmi vítáme zájem města o kooperaci v rámci využití veřejného prostranství
- Jsme společností, která má v oblasti bytové výstavby rozsáhlé zkušenosti; po výstavbě spolupracujeme i nadále s domy z pozice správce (resp. společnost ve skupině), tudíž jsme plně zainteresováni na kvalitě a úspěšnosti projektu.

S ohledem na skutečnost, že máme zájem realizovat výstavbu formou bytových družstev, dovoluujeme si připojit krátký komentář – **proč družstevní byty:**

Bytové družstevnictví má kořeny již v 19. stolní. Prvního významného rozmachu dosáhlo mezi světovými válkami. Koncem 50. let minulého století vznikají ve velkém měřítku stavební bytová družstva, kdy návrat bytového družstevnictví měl řešit nedostatek bytů a zapojovat občany k řešení jejich bydlení. Bytová družstva zaznamenávají velký rozkvět v 60. – 80. letech minulého století, po roce 1989 díky změnám politických a hospodářských poměrů jsou pomalu opomíjena a potlačena bydlením ve vlastnictví individuálním.

Družstva jsou však známá po celé Evropě a družstevní adresy patří k těm nevyhledávanějším.

Družstevní bydlení je na rozhraní mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Vlastníkem družstevního bytu je bytové družstvo, v němž má každý člen svůj členská podíl, který ho opravňuje k nájmu konkrétního družstevního bytu, případně garáže či nebytové jednotky. Forma družstevního bydlení má několik výhod proti koupi bytu do osobního vlastnictví a je zajímavá pro občany, kteří si chtějí zajistit vlastní bydlení nebo kteří chtějí investovat a zhodnocovat své finanční prostředky s jistotou! Tato forma je výhodná zejména pro mladé, ale pracující rodiny či starší manželské páry, které chtějí změnit

adresu či jít do menšího bytu. Rovněž je tento model výhodný pro lidi, kteří přicházejí do zastavované lokality za prací.

Hlavní výhody družstevního bydlení:

- **Pořízení družstevního bytu je bez hypotéky, bez dluhů a bez prokazování příjmů** pro jednotlivé členy družstva. Úvěr na dofinancování stavby si bere bytové družstvo a samotní členové se nezadlužují a nemusejí bance prokazovat své příjmy. Hradí družstvu měsíční splátky, kterými si splácí úvěr družstva. Každý člen družstva svůj podíl na úvěru. **Stačí splatit 30 % z hodnoty vybraného družstevního bytu** a člen získává právo nájmu tohoto bytu.
- Členové družstva hradí **měsíční splátky formou splátek anuitních**, neměnných po celou dobu fixace úrokové sazby. Rovněž ostatní měsíční položky nájemného (pojištění, správa, fond oprav) jsou stanovovány členskou základnou a sami členové tak mají možnost ovlivnit výši svých měsíčních nákladů na bydlení.
- Družstevní byt lze „prodat“ **formou převodu družstevního podílu**, a to i před splacením jeho celé hodnoty. Ve splacení zůstatku hodnoty družstevního podílu pak pokračuje nabyvatel. Při převodu **se neplatí žádná daň z nabytí nemovitých věcí, družstevní podíl je předmětem dědění.**
- **Platící členové jsou chráněni před případným neplatičem** právě díky nájemnímu vztahu!!! Rovněž i sousedské vztahy v případě podnájmu jsou velmi dobře ošetřeny novou legislativou.
- **Po splacení úvěru lze byty převést do osobního vlastnictví** – vždy záleží na podmínkách úvěrové smlouvy a rozhodnutí členské základny!

Popis projektu a způsob financování:

Naše skupina patří mezi přední developery v oblasti družstevní bytové výstavby. Po výběru lokality zakládáme neprodleně bytové družstvo, které nastupuje do pozice investora a je následným partnerem nejen zájemcům o novou bytovou výstavbu, zhotoviteli či bankovní instituci, ale případně i městu z titulu územního a stavebního řízení a vztahu k pozemku.

Zaměstnavatelé mají možnost podpořit své zaměstnance formou příspěvku na stabilizační byty – pomoc se spolufinancováním 30 % členského vkladu.

Model družstva umožňuje zájemcům o bydlení při finanční účasti 30 % z hodnoty bytu získat klíče od bytu. Družstevník je členem družstva, které příslušný byt vlastní. Žadatelem o úvěr je bytové družstvo, nikoliv družstevník. Družstevník složí pouze členský vklad a zbytek splácí formou konstantních měsíčních splátek po dobu 20 až 25 let. Oproti běžným hypotékám má družstevník možnost jednou za smlouvané období s bankou zbývající výši členského vkladu částečně nebo úplně splatit, a to bez jakýchkoliv sankcí. Výše popsaný model je znám jak České spořitelně, tak ČSOB. Zmiňované bankovní domy jsou připraveny podílet se na dofinancování projektu.

Základní model financování:

Vlastní zdroje klienta – hotovost, stavební spoření, půjčky apod.	=	30 %
Dofinancování hypotečním úvěrem družstva na 20 (25) let	=	70 %.

V případě, že budete mít na jakékoliv dotazy, jsme připraveni představit náš záměr osobně, včetně předložení referenčních staveb, např. malé stavby v srdci Opavy – Na Rybníčku 2969.

ISA INVEST TRADING s.r.o.
Mgr. Ing. Aleš Samiec
jednatel společnosti

ISA INVEST TRADING s.r.o.
Jamnická 255
738 01 Staré Město
IČ: 25845713

