



**CHCETE-LI
PRO SVÉ DOMY
TO NEJLEPŠÍ...**

Československá obchodní banka, a. s.
Na Příkopě 14, 115 20 Praha 1
Tel.: +420 261 351 111
Fax: +420 224 225 282
Internet: www.csob.cz
Informační linka: 800 110 808

04/2004

**ČSOB PROGRAM
PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA
A SPOLEČENSTVÍ
VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**



ČSOB PROGRAM PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČSOB je lídrem na trhu finanční služby bytových družstev (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ). Je mateřskou bankou poloviny BD a více než třetiny SVJ v ČR, a proto detailně zná jejich specifické požadavky na finanční služby. Jako jediná banka nabízí těmto klientům speciální produkty vytvořené na míru finančním potřebám spojeným se správou bytového fondu.

ČSOB Program pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek je souhrnem produktů, které BD a SVJ zajistí jak optimální zhodnocování dočasně volných finančních prostředků, tak přístup k dlouhodobým úvěrovým zdrojům určeným na opravy a rekonstrukce bytových domů. ČSOB jako první banka v ČR stanovila jednoznačná pravidla pro úvěrování jak BD, tak i dosud opomíjených SVJ.

ČSOB DRUŽSTEVNÍ KONTO

Co je ČSOB Družstevní konto

- Produktový balíček cenově a úrokově zvýhodněných služeb, které uspokojují všechny základní potřeby v oblasti platebně zúčtovacího styku.
- Prostředek k optimálnímu zhodnocování volných finančních prostředků.
- Základní bankovní nástroj, jehož založením lze získat některé další produkty zdarma nebo za zvýhodněné poplatky.

Co ČSOB Družstevní konto zahrnuje

- Zřízení a vedení běžného účtu v Kč.
- Zasílání výpisů poštou (každý měsíc).
- Zřízení trvalého příkazu, inkasa, svolení k inkasu včetně SIPO.
- Zřízení služby ČSOB Linka 24.
- Měsíční poplatek za užívání služby ČSOB Linka 24.
- Zřízení služby ČSOB Internetbanking 24 včetně vydání jedné čipové karty s bezpečnostním certifikátem a jedné čtečky čipových karet (připojení na USB port nebo sériový COM port) nebo s aktivací služby SMS klíč.
- Měsíční poplatek za užívání služby ČSOB Internetbanking 24.
- Standardní roční obnovu bezpečnostního certifikátu ke službě ČSOB Internetbanking.

- Vydání a vedení jedné mezinárodní platební embosované karty typu Classic.
- Zřízení a vedení účtu termínovaného vkladu.
- Zvýhodněné úročení zůstatku běžného účtu.

Jak je ČSOB Družstevní konto úročeno

- Standardní součástí konta je zvýhodněné pětipásmové úročení zůstatku běžného účtu navázané na sazby mezibankovního trhu PRIBID 7D. Jednotlivá pásma jsou úročena na základě aktuálního zůstatku finančních prostředků na účtu.
- Zůstatek na účtu:

do	1,0 mil. Kč	0,5 % p. a.
od	1,0 mil. Kč	60 % PRIBID 7D
od	5,0 mil. Kč	70 % PRIBID 7D
od	15,0 mil. Kč	80 % PRIBID 7D
od	30,0 mil. Kč	90 % PRIBID 7D

(Jde o vyhlášené sazby. Uvedené úrokové sazby jsou platné od 1. 4. 2004.)

- Účet je úročen denně, úroky jsou připisovány na konci každého čtvrtletí.

ÚVĚROVÁNÍ OPRAV A REKONSTRUKCÍ BYTOVÝCH OBJEKTŮ

Základní charakteristiky úvěru

- Typ úvěru – účelový investiční (popř. hypoteční).
- Splatnost úvěru – max. 15 let.
- Úroková sazba pohyblivá s vazbou na PRIBOR nebo pevná s fixací až na 15 let.
- Čerpání úvěru jednorázové nebo postupné.
- Splácení úvěru – rovnoměrné, progresivní či anuitní.
- Možnost mimořádných předčasných splátek z titulu převodu některých bytových jednotek do osobního vlastnictví.
- Možnost kombinace úvěru s produkty ČMZRB v rámci programu Panel (dotace k úrokové sazbě, záruka).

Obecná kritéria úvěrování větších bytových družstev (Vlastní-li BD více objektů.)

- Dobrá platební morálka na úrovni BD i jednotlivých družstevníků.

- Podíl vlastních zdrojů BD na celkových rozpočtových nákladech investice by měl činit min. 10 %. (V odůvodněných případech může být i nižší.)
- S přijetím úvěru a jeho zajištěním zástavním právem k nemovitosti musí vyslovit souhlas členská schůze (popř. shromáždění delegátů) BD a současně i min. 75 % nájemců jednotek v úvěrovaném objektu. Vlastníci jednotek musí vždy souhlasit buď s participací na úvěru, nebo s jednorázovou úhradou alikvotní částky nákladů.
- Vedení peněžních toků BD přes běžný účet u ČSOB (min. 70 % platebního styku).
- V úvěrovaném objektu bude ke dni poskytnutí úvěru min. 50 % bytů ve vlastnictví BD.

Požadované zajištění úvěru

- Zástava nemovitosti, na kterou je úvěr čerpán, a to včetně pozemku, pokud je ve vlastnictví BD, nebo zástava všech jednotek ve vlastnictví BD a ručitelské prohlášení vlastníků jednotek, kteří chtějí participovat na čerpání a splácení úvěru družstva *(družstevníci či vlastníci, kteří složí alikvotní část nákladů v hotovosti předem, se nepodílejí na splácení ani zajištění úvěru BD)*.
- Zástavní právo banky může být zapsáno i na 2. místě v pořadí, ale pouze za ČKA.
- Pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch ČSOB.
(Banka nepožaduje zpracování posudku o odhadní ceně nemovitosti!)

Obecná kritéria úvěrování malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

(Vlastní-li BD pouze jeden objekt.)

- Dobrá platební morálka na úrovni BD či SVJ i jednotlivých členů.
- Podíl vlastních zdrojů BD či SVJ na celkových rozpočtových nákladech investice by měl činit min. 20 % (v odůvodněných případech může činit min. 10 %).
- Vedení peněžních toků BD či SVJ přes běžný účet u ČSOB (100 % platebního styku).
- Částka určená na měsíční splátku jistiny úvěru a úroků by neměla činit více než 85 % celkového měsíčního příředu do fondu oprav.

Specifická kritéria úvěrování malých bytových družstev

- S přijetím úvěru a jeho zajištěním zástavním právem k nemovitosti musí vyslovit souhlas členská schůze BD a min. 75 % družstevníků v úvěrovaném objektu. *(Družstevníci, kteří složí alikvotní část nákladů v hotovosti předem, se nepodílejí na splácení úvěru BD.)*
- V případě, že na úvěrované nemovitosti vázne zástavní právo pro město či obec z titulu splátkového prodeje kupní ceny, předloží BD uzavřenou smlouvu o prodeji objektu a souhlas prodávajícího se zřízením zástavního práva pro banku na druhém místě v pořadí. ČSOB úvěruje tento typ nemovitostí výjimečně, a to pouze v případě, kdy BD již uhradilo min. 65 % kupní ceny objektu.

Specifická kritéria úvěrování společenství vlastníků jednotek

- S přijetím úvěru a formou jeho zajištění musí vyslovit souhlas shromáždění vlastníků (v souladu se stanovami) a současně 100 % členů SVJ s formou zajištění úvěru.

Požadované zajištění úvěru u malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

- Zástava nemovitosti, na kterou je úvěr čerpán, a to včetně pozemku, pokud je ve vlastnictví BD *(zástava nemovitosti v 2. pořadí je možná pouze za zástavním právem pro město či obec z titulu splátkového prodeje kupní ceny nebo za ČKA z titulu zvýhodněného úvěru na výstavbu předmětné nemovitosti)*. Týká se malých BD.
- Zástava všech jednotek v objektu, na který bude poskytnut úvěr (popř. i bez pozemku), nebo ručitelské prohlášení vlastníka každé jednotky za alikvotní část úvěru poskytnutého SVJ, připadající na jeho jednotku *(ručitelské prohlášení je možné použít pouze v případě, že alikvotní část úvěru připadající na vlastníka s největším spoluvlastnickým podílem nepřesáhne 50 000 Kč, v Praze až 80 000 Kč)*. Týká se SVJ.
- Blokace peněžních prostředků na běžném účtu ve výši min. dvojnásobku předepsaného měsíčního příředu do fondu oprav za celý objekt nebo dvojnásobku nejvyšší měsíční splátky jistiny a úroků (popř. zástava termínovaného vkladu v této výši).
- Pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch ČSOB.
(Banka nepožaduje zpracování posudku o odhadní ceně nemovitosti!)

RATING BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČSOB ve spolupráci se Svazem českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a renomovanou ratingovou společností Czech Credit Bureau (CCB) připravila společný projekt s názvem Rating BD a SVJ.

Cílem tohoto projektu je nabídnout BD a SVJ nezávislý pohled ratingové agentury na jejich ekonomické hospodaření a usnadnit jim cestu k financování jejich potřeb. Rating ukáže, jaký je současný stav hospodaření BD a SVJ, upozorní na silné a slabé stránky nebo na případné hrozby, které by mohly způsobit problémy v dalších letech, a nastíní tak šance při získávání finančních zdrojů.

Nabídka ČSOB pro klienty s RATINGEM

ČSOB garantuje klientům z řad BD a SVJ, kteří při objednávce RATINGU vysloví souhlas s předáním vstupních údajů a výsledného RATINGU ČSOB, že jim v případě žádosti o úvěr budou nabídnuty následující výhody:

- 50 % sleva z poplatku za ověření podkladů a vyhodnocení žádosti o úvěr.
- 50 % sleva z poplatku za obstarání úvěru.

Podrobné informace o projektu RATING BD a SVJ najdete na internetové adrese www.creditbureau.cz nebo www.scmdbd.cz.

ČSOB CASH POOLING FIKTIVNÍ

ČSOB Cash pooling fiktivní (CPF) je služba určená pro BD, která spravují větší počet SVJ či malých BD. Za podmínky, že mají všechny tyto subjekty účet u ČSOB, umožňuje dosáhnout výrazně vyššího úrokového výnosu z běžných účtů. CPF využívá principů pásmového úročení. Celý proces CPF probíhá následovně:

- Běžné účty vybraných subjektů se zapojí do skupiny CPF.
- Systém sečte na konci dne zůstatky všech běžných účtů zapojených do skupiny CPF.
- Tento fiktivní zůstatek je porovnán s tabulkou pásmového úročení, a tak je stanovena konkrétní úroková sazba platná pro účty klientů do skupiny zapojených.
- Stanovenou sazbou jsou pak úročeny zůstatky všech běžných účtů skupiny bez ohledu na jejich individuální zůstatek. Tento proces se na konci každého dne automaticky opakuje.

ALTERNATIVNÍ ZPŮSOBY ZHODNOCENÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

Kromě tradičních způsobů nabízí ČSOB i možnost zhodnocovat dlouhodobě kumulované finanční prostředky buď formou investic do podílových fondů skupiny ČSOB/KBC, nebo formou individuální správy aktiv. V obou případech jde o investování s minimálním rizikem.

Podílové fondy

Potřebám BD nejlépe vyhovují fondy:

- KBC Multi Cash CZK,
- KBC Multi Cash CZK Medium,
- KBC Renta Czechrenta CZK.

BD si při investování do těchto fondů může zvolit různé daňové režimy (třídy) fondů:

- Kapitalizační třída (rozdíl kupní a prodejní ceny jako kapitálový výnos vstupuje do základu daně z příjmu BD).
- Dividendová třída (fondem vyplácená roční dividendy se v rámci samostatného základu daní konečnou sazbou 15 %).

Individuální správa aktiv

- Správa finančního majetku klienta maximálně přizpůsobená jeho potřebám.
- Oproti podílovým fondům přináší výhodu flexibilnějšího přístupu.
- Vhodné pro objemy nad 10 mil. Kč.

Bližší informace o výše uvedených produktech a službách vám poskytne kterákoli pobočka ČSOB nebo je naleznete na internetové adrese www.csob.cz.