

## **Smlouva o úvěru**

*Smluvní strany:*

### **Státní fond rozvoje bydlení**

IČ: 708 56 788

se sídlem: Praha, Staré Město, Dlouhá 741/13, PSČ 110 00

zastoupený: JUDr. Ing. Eva Helclová, ředitelka Státního fondu rozvoje bydlení  
(dále jen „úvěrující“),

a

### **SENIOR PARK MEDLOV s.r.o.**

sídlo: **Na Březinu 353, 290 01 Sokoleč**

IČ: **276 75 670**

zapsána v obchodním rejstříku vedeném **Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 220997**

jednající: **Jaroslav Plesník, jednatel**  
**Vladislav Fedoš, jednatel**

(dále jen „úvěrovaný“),

(společně také jen „smluvní strany“),

*uzavírají ve smyslu zákona č. 211/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník tuto „Smlouvu o úvěru“. Úvěrující se zavazuje poskytnout úvěrovanému peněžní prostředky do výše úvěrové částky a úvěrovaný se zavazuje vrátit poskytnuté peněžní prostředky úvěrujícímu a zaplatit úroky, to vše v souladu s touto Smlouvou o úvěru a výše uvedenými právními předpisy.*

### **Článek I.**

#### **Předmět smlouvy a vymezení charakteristiky úvěru**

1) Úvěrová částka a měna úvěru.

Úvěrující poskytne úvěrovanému úvěr:

ve výši maximálně: **36.406.027,- Kč**

slovy: **Třicet šest milionů čtyři sta šest tisíc dvacet sedm korun českých**  
maximálně na **99,32 %** výdajů, které lze hradit z tohoto úvěru.

2) Účel úvěru:

Úvěrovaný se zavazuje použít úvěr výhradně za účelem výstavby bytového komplexu s **31** nájemními byty (z toho 7 bytů upravitelných) na pozemcích parc. č. 664/28, parc.č. 664/56 a parc.č. 664/57 v katastrálním území Medlov na základě Veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby č.j. OUPSU/2664/2013-3 vydané MěÚ Židlochovice, Odbor územního plánování a stavební úřad, dne 12.3.2013, která nabyla účinnosti dne 27.3.2013 na stavbu „Výstavba bytového komplexu pro seniory na p.č. 664/28-SENIOR PARK Medlov“ (31 bytových jednotek) (dále také jen „Nemovitost“).

Výstavba bude probíhat v souladu s podmínkami nařízení vlády č. 284/2011 Sb. ze dne 8. září 2011, o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NV 284/2011 Sb.“). Z hlediska podmínek pro uzavírání nájemních smluv jde o úvěr podle § 5 odst. 1 písm. **a**) NV 284/2011 Sb.

- 3) Pohledávku vzniklou na základě poskytnutí úvěru, jak je uvedeno v odstavci 1) tohoto článku, bude úvěrující evidovat pod registračním číslem smlouvy.
- 4) Úvěrovaným budou směřovány měsíční úhrady jistiny a úroků na níže uvedený účet pod níže uvedeným variabilním a specifickým symbolem:

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

Variabilní symbol (*registrační číslo smlouvy*): **28431040**

Specifický symbol (*IC/RČ Úvěrovaného*): **27675670**

Úvěrující si vyhrazuje možnost jednostranné změny výše uvedených platebních údajů. Úvěrující je povinen tuto změnu oznámit úvěrovanému nejméně 45 kalendářních dní před požadovaným termínem zaslání úhrad úvěrovaným dle nových platebních údajů.

- 5) Úvěrovaný se zavazuje, že poskytnutý úvěr použije výhradně na výše uvedený účel, a to zcela v souladu s § 4, § 5 a § 6 NV č. 284/2011 Sb. Toto nařízení je závazné pro obě smluvní strany a úvěrovaný podpisem této Smlouvy o úvěru stvrzuje, že se s tímto předpisem seznámil.
- 6) Úvěrovaný se zavazuje vrátit úvěrujícímu poskytnuté peněžní prostředky (dále jen jistinu) a uhradit úroky tak, jak je sjednáno dále v této Smlouvě o úvěru a stanoveno ve splátkovém kalendáři, který bude předložen úvěrovanému v souladu s Článkem IV. odst. 6) této Smlouvy o úvěru.
- 7) Neoprávněné použití nebo zadržetí peněžních prostředků získaných na základě této Smlouvy o úvěru je dle § 44 zákona č. 218/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, porušením rozpočtové kázně.

## **Článek II.**

### **Úročení úvěru**

- 1) Úroková sazba tohoto úvěru činí **2 % p. a.**

**Tato úroková sazba je fixní na dobu 5 let.** Po uplynutí této doby bude úroková sazba přepočtena tak, že se použije základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru platná k datu přepočtu úrokové sazby).

- 2) Pro výpočet úroků se používá metoda úročení aktuální počet dnů v roce děleno 360 (act/360 dnů).

## **Článek III.**

### **Čerpání úvěru**

- 1) Úvěrovaný bude úvěr čerpat postupně na základě předkládaných Žádostí o čerpání úvěru na platném formuláři úvěrujícího (formulář je dostupný na [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)), jejichž přílohou budou kopie faktur na stavební práce včetně soupisu provedených prací, popřípadě jiné účetní doklady prokazující účel použití úvěru. Veškeré doklady předkládané k proplacení musí být potvrzeny oprávněnou osobou pověřenou k výkonu technického dozoru. Předložené faktury nesmí být zálohové ani již uhrazené ani vystavené před vznikem oprávnění úvěrovaného k provádění výstavby podle platných stavebních předpisů. Žádost o čerpání úvěru bude zaslána vždy nejpozději do 15. dne v měsíci. V žádosti o čerpání úvěru bude uveden seznam všech výdajů, které požaduje úvěrovaný za uplynulé období z úvěru uhradit.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje uplatnit nárok na zahájení čerpání úvěru nejpozději **do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy o úvěru**, tzn., že úvěrovaný je povinen do uvedeného termínu předložit úvěrujícímu doklady prokazující splnění podmínek pro čerpání úvěru dle Článku X. odst. 1) této Smlouvy o úvěru a doklady prokazující účelovost čerpání úvěru, dále předložit Žádost o čerpání úvěru. Požadovaný termín zahájení čerpání nesmí přesahovat v předchozí větě uvedený termín pro uplatnění nároku na čerpání úvěru. Pokud nebude Žádost o čerpání úvěru řádně vyplněna (nepřesné, neúplné, chybné údaje atd.) nebo bude v rozporu se Smlouvou o úvěru, úvěrující není povinen úvěr poskytnout. V tomto případě úvěrující úvěrovaného neprodleně, nejpozději však do 5 pracovních dnů od doručení této Žádosti o čerpání úvěru úvěrujícímu, vyzve k předložení řádně vyplněné Žádosti o čerpání úvěru.

Pokud by termín k odstranění vad dle této výzvy přesáhl termín pro uplatnění nároku na zahájení čerpání úvěru dle tohoto článku odst. 2) této Smlouvy o úvěru, je úvěrující oprávněn výzvu neodeslat a úvěr neposkytnout. Účinnost této Smlouvy o úvěru pak zaniká ke dni doručení Oznámení o neposkytnutí úvěru úvěrovanému, o čemž úvěrující odešle úvěrovanému vyrozumění.

- 3) Úvěrující se zavazuje poskytnout úvěr v souladu s ustanoveními této Smlouvy o úvěru dle Žádosti o čerpání úvěru. Poskytnutím úvěru se rozumí odepsání příslušné částky z účtu úvěrujícího za účelem jejího převodu na účet úvěrovaného.

Úvěrující poskytne úvěr pouze za předpokladu, že úvěrovaný splnil všechny podmínky k uplatnění nároku na čerpání úvěru vyplývající z této Smlouvy o úvěru a z NV č. 284/2011 Sb. Úvěrující je oprávněn neposkytnout úvěr v případě, že úvěrovaný nedodržel podmínky této Smlouvy o úvěru nebo NV č. 284/2011 Sb.

- 4) Veškeré čerpání je možné provést pouze na základě Žádosti o čerpání úvěru a dokladů prokazujících účelovost čerpání úvěru.

Částka požadovaného čerpání nesmí v součtu s veškerými předchozími čerpáními podle této Smlouvy o úvěru přesáhnout částku uvedenou v Článku I. odst. 1) této Smlouvy o úvěru.

- 5) Úvěrující poskytne úvěr za uvedených podmínek v požadovaném termínu, nejpozději však do 20 pracovních dnů po předložení řádně vyplněné Žádosti o čerpání úvěru a dalších požadovaných dokladů.

V případě chybného vyplnění Žádosti o čerpání úvěru není úvěrující povinen čerpání uskutečnit. V tomto případě vyzve nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení Žádosti o čerpání úvěru úvěrovaného k předložení řádně vyplněné Žádosti o čerpání úvěru s výjimkou pro případ, pokud ještě nebylo zahájeno čerpání a termín k odstranění vad dle této výzvy by přesáhl termín pro uplatnění nároku na zahájení čerpání, kdy se postupuje podle odst. 2) tohoto článku. Úvěrující poskytne úvěr tak, že čerpané částky uhradí (připíše) na k tomuto účelu úvěrovaným založený účet (dále jen „čerpací účet“). Úvěrovaný je povinen uvádět v Žádostech o čerpání úvěru číslo čerpacího účtu. Pokud bude úvěrovaným v Žádostech o čerpání úvěru uvedeno jiné číslo účtu, než je stanoveno v předchozí větě, jedná se o chybně vyplněnou Žádost o čerpání úvěru. Způsob nakládání s finančními prostředky na čerpacím účtu je uveden v Článku X. této Smlouvy o úvěru.

- 6) Úvěrovaný je povinen uplatnit nárok na vyčerpání smluvně dohodnuté částky úvěru dle Článku I. této Smlouvy o úvěru způsobem uvedeným v odst. 4) tohoto článku této Smlouvy o úvěru nejpozději do 5 pracovních dnů po datu, kdy byla stavba dokončena (dokladem svědčícím o dokončení je pravomocné kolaudační rozhodnutí a v případě, že se nevydává kolaudační rozhodnutí, bude doložen kolaudační souhlas nebo protokol stavebního úřadu o užívání stavby, příp. jakýkoliv jiný platný doklad o tom, že stavba je dokončena a schopna užívání), a zároveň nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy o úvěru.

Termín čerpání uvedený v poslední úvěrovaným předložené Žádosti o čerpání úvěru nesmí přesáhnout termín ukončení čerpání úvěru dle předchozí věty. Pokud Žádost o čerpání úvěru bude vyplněna chybně a termín k odstranění vad dle výzvy by přesáhl v tomto odstavci uvedený termín pro ukončení čerpání úvěru, je úvěrující oprávněn výzvu neodeslat a čerpání neuskutečnit.

Po uplynutí termínu stanoveném pro ukončení čerpání úvěru dochází ke ztrátě nároku na dočerpání úvěru.

- 7) Čerpání úvěru úvěrující neumožní, pokud bude úvěrovaný v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči úvěrujícímu.

- 8) V případě použití úvěru, které neodpovídá příslušné Žádosti o čerpání úvěru je úvěrující oprávněn požadovat vrácení těchto prostředků v plné výši a dále zaplacení smluvní pokuty ve výši 100% těchto prostředků.

#### **Článek IV.**

#### **Splácení jistiny a úhrada úroků**

- 1) Úvěrovaný je povinen splatit úvěr, tj. vrátit jistinu a uhradit úroky nejpozději do 31.5.2044.
- 2) Úvěr se splácí a úroky se hradí v Kč.
- 3) Úvěrovaný je oprávněn splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v tomto článku.

Strany sjednávají, že úvěrovaný je povinen projednat s úvěrujícím svůj záměr splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v odst. 1) tohoto článku této Smlouvy o úvěru a písemně mu tento záměr oznámí s předstihem minimálně 30 kalendářních dnů.

- 4) Pokud dojde v době splácení úvěru k úhradě mimořádné splátky, případně jiné změně splácení dohodnuté mezi úvěrujícím a úvěrovaným, bude úvěrujícím vydán nový platný splátkový kalendář. Splátkový kalendář bude upraven tak, že pravidelné anuitní splátky zůstanou stejné a sníží se doba splácení, případně dojde ke snížení poslední splátky, pokud se úvěrovaný s úvěrujícím písemně nedohodnou jinak.
- 5) Úvěrovaný je povinen od zahájení čerpání úvěru hradit úroky z vyčerpané a dosud nesplacené částky jistiny (dále jen „zůstatek jistiny“) ve výši sjednané v Článku II. této Smlouvy o úvěru.

Úhrada úroků bude prováděna pravidelně na základě úvěrujícím zasláného výpočtu za předcházející kalendářní měsíc. Tento výpočet úvěrující zašle do 5 pracovních dnů po ukončení tohoto kalendářního měsíce a úvěrovaný je povinen provést úhradu do 15. dne od ukončení kalendářního měsíce.

První úhrada úroků bude provedena v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém bylo zahájeno čerpání úvěru.

- 6) Úvěrující předloží úvěrovanému splátkový kalendář do 10 dnů od ukončení čerpání úvěru.

Úvěrovaný se zavazuje splácet úvěr pravidelnými měsíčními splátkami dle předloženého splátkového kalendáře, zahrnujícími splátku jistiny a úroku a to vždy k 15. dni příslušného měsíce až do úplného zaplacení celého závazku. První anuitní splátka je splatná k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo ukončeno čerpání úvěru.

## **Článek V.**

### **Úroky z prodlení**

- 1) Výše úroků z prodlení se stanovuje dle nařízení vlády vydaného v souladu s ustanovením § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění.
- 2) Je-li úvěrováný v prodlení s úhradou kterékoliv splátky jistiny nebo její části (dále jen „splátky jistiny“), nebo je-li úvěrováný v prodlení s úhradou úroků, je povinen uhradit úvěrujícímu ze splátky jistiny po splatnosti či z částky úroků po splatnosti úroky z prodlení ve výši stanovené v tomto článku, odst. 1).
- 3) Úvěrujícímu náleží úrok z prodlení dle odst. 1) tohoto článku Smlouvy o úvěru také, je-li úvěrováný v prodlení s úhradou smluvní pokuty.
- 4) Úhrada úroku z prodlení nezbavuje úvěrováného povinnosti uhradit dlužnou jistinu a dlužný úrok.
- 5) Úroky z prodlení jsou splatné poté, kdy na ně úvěrujícímu vznikne nárok, tj. od okamžiku prodlení. Smluvní strany sjednaly, že úhrada úroků z prodlení se uskuteční v Kč.

## **Článek VI.**

### **Porušení podmínek a smluvní pokuty**

- 1) Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty:
  - a) pro případ, že je úvěrováný v prodlení se zaplacením splátky úvěru nebo její části (úroku či jistiny) vedle úroku z prodlení, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,03% denně z dlužné částky,
  - b) pro případ, že výstavba Nemovitosti dle této smlouvy nebude dokončena a schopna užívání do 3 let od uzavření této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč,
  - c) pro případ porušení některé z podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 NV č. 284/2011 Sb., smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
  - d) pro případ, kdy úvěrováný uzavře nájemní smlouvu v rozporu s § 5 NV č. 284/2011 Sb., smluvní strany sjednávají smluvní pokutu 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
  - e) pro případ, kdy úvěrováný po dobu, po kterou nájemní byt slouží k účelu podle NV č. 284/2011 Sb. (tj. po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby), převede vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu úvěrujícího nebo provede změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení nebo dá souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu nebo zatíží nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího nebo neoznámí přechod vlastnického práva k bytovému domu s nájemními byty, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ,

- f) pro případ, kdy úvěrovaný převzal závazek převést (např. ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní) vlastnické právo k nájemnímu bytu postavenému s využitím úvěru poskytnutého úvěrujícím na jinou osobu před dobou nebo po dobu, po kterou nájemní byt slouží k účelu podle NV č. 284/2011 Sb. (tj. po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby), smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ. Úvěrovaný je oprávněn převzít takový závazek až po uplynutí lhůty dle předchozí věty,
- g) pro případ, že v průběhu realizace stavebního záměru (stavby) bude rozestavěná Nemovitost bez souhlasu úvěrujícího převedena na třetí osobu nebo na rozestavěnou budovu (Nemovitost) bude zřízeno zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- h) pro případ, že do 60 dnů od data vydání dokladu o užívání stavby úvěrovaný nedoloží ověřenou kopii příslušného dokladu o užívání stavby v souladu s Článkem III. odst. 6) této Smlouvy o úvěru, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,
- i) pro případ, že do 6 měsíců po datu platného užívání stavby úvěrovaný nedoloží originál výpisu z KN na dokončenou stavbu, jejíž výstavba byla účelem úvěru, kde bude zapsáno vlastnictví úvěrovaného a zástavní právo pro úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,
- j) pro případ, že po celou dobu splácení úvěru úvěrovaný nezajistí pojištění stavby (Nemovitosti) a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč,
- k) pro případ nedodržení maximální výše nájemného v první nájemní smlouvě stanovené touto úvěrovou smlouvou, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, za každý zjištěný případ,
- l) pro případ, že úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v Článku XII. odst. 1) až 3) této Smlouvy o úvěru, sjednaly smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti zvlášť smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Povinnost poskytnout potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení podle Článku XII. odst. 3) tím úvěrovanému nezaniká a smluvní pokuta dle tohoto písmene může být v takovém případě úvěrujícím oprávněně požadována opakovaně až do splnění předmětné povinnosti úvěrovaným.

Úvěrující má právo uplatnit nárok na smluvní pokutu dle této Smlouvy o úvěru, a to formou písemné výzvy úvěrovanému, ve které uvede důvod a výši této smluvní pokuty a číslo účtu, na který musí úvěrovaný smluvní pokutu uhradit. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě, kterou úvěrující v této výzvě také uvede. V případě neuhrazení smluvní pokuty úvěrovaným ve lhůtě dle předchozí věty, je úvěrující oprávněn provést úhradu smluvní pokuty postupem dle Článku VII. této Smlouvy o úvěru.

- 2) Sjednáním smluvní pokuty dle této Smlouvy o úvěru není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody, resp. další následky porušení podmínek Smlouvy o úvěru nebo NV č. 284/2011 Sb. podle jiného právního předpisu (např. zákon č. 218/2000 Sb.). V případech, kdy úvěrující uloží spolu se smluvní pokutou i lhůtu k nápravě, vzniká při nezjednání nápravy úvěrujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty opakovaně.

- 3) Je-li úvěrovaný v prodlení se zaplacením nejméně dvou měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy úvěrujícího k zaplacení nebo nedodrží-li úvěrovaný podmínky úvěru uvedené v § 4 až 6 NV 284/2011 Sb., může úvěrující od této Smlouvy o úvěru odstoupit nebo prohlásit veškeré své pohledávky vůči úvěrovanému za okamžitě splatné.

## ***Článek VII.***

### ***Úhrada pohledávek po splatnosti***

- 1) Pokud nedojde k úhradě jakékoliv pohledávky úvěrujícího za úvěrovaným z této Smlouvy o úvěru ve stanoveném termínu, je úvěrující oprávněn kdykoliv po tomto termínu splatnosti (pokud není v této Smlouvě o úvěru dohodnuto jinak) započíst platby úvěrovaného na úhradu této pohledávky.
- 2) Úvěrující je oprávněn zvolit postup při vymáhání úhrady pohledávek po splatnosti plynoucích z této Smlouvy o úvěru, a to zejména těmito způsoby:
  - oznámení příslušnému finančnímu úřadu o porušení rozpočtové kázně ve smyslu zákona č. 218/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebo
  - realizací a úhradou ze zajištění, nebo
  - vymáháním pohledávky další právní cestou.
- 3) V případě, že dojde k realizaci zajištění, použije úvěrující prostředky takto získané na úhradu zajištěných pohledávek v pořadí dle tohoto článku odst. 4) této Smlouvy o úvěru.
- 4) Má-li úvěrovaný splnit několik závazků vůči úvěrujícímu ze závazkového vztahu vzniklého z této Smlouvy o úvěru a poskytnuté plnění nestačí ke splnění všech závazků, je přednostně plněn závazek určený úvěrujícím takto:
  - a) úrok z prodlení,
  - b) smluvní pokuty,
  - c) úroky při čerpání úvěru,
  - d) splátka úvěru (od nejstarší splátky).

## ***Článek VIII.***

### ***Zajištění úvěru***

- 1) Dluhy úvěrovaného za úvěrujícím plynoucí z této Smlouvy o úvěru jsou zajištěny v rozsahu a způsobem sjednaným v této Smlouvě o úvěru a v samostatných smlouvách o poskytnutí zajištění.
- 2) Způsob zajištění závazků úvěrujícího z této Smlouvy o úvěru:
  - a) Zástavním právem k těmto nemovitostem ve prospěch úvěrujícího jakožto zástavního věřitele zapsaného jako prvního v pořadí:



- **pozemek parc.č. 664/28**
- **pozemek parc.č. 664/56, jehož součástí je rozestavěná stavba**
- **pozemek parc.č. 664/57, jehož součástí je rozestavěná stavba**

zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 497, pro katastrální území Medlov, obec Medlov, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

- b) Zástavním právem k Nemovitosti po jejím dokončení. Úvěrovaný je povinen ohlásit Nemovitost jakožto novostavbu do katastru nemovitostí spolu s návrhem na vklad zástavního práva úvěřujícího jakožto zástavního věřitele zapsaného jako prvního v pořadí bez zbytečného odkladu po té, co Nemovitosti bude přiděleno číslo popisné.
- c) Pohledávky úvěřujícího za úvěrovaným plynoucí z této Smlouvy o úvěru budou dále v souladu s Článkem X. odst. 1) písm. c) této smlouvy o úvěru kryty vystavením a předáním 1 ks vlastní blankosměnky vystavené na řad úvěřujícího a s doložkou „bez protestu“ úvěrovaným jako výstavcem a avalované panem [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED] a panem [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED]. K této směnce bude podepsáno a úvěřujícímu předáno Směnečné vyplňovací prohlášení.
- d) Vinkulací pojistného plnění ze stavebního a montážního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným jak po dobu výstavby a vinkulací pojistného plnění z živelního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným po dokončení výstavby.
- 3) Zajištění se sjednává po celou dobu trvání závazkového vztahu vzniklého ze smlouvy o úvěru, resp. až do úplného vypořádání veškerých pohledávek úvěřujícího vzniklých na základě této Smlouvy o úvěru.
- 4) Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání Smlouvy o úvěru zajištění úvěru, je úvěrovaný povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak úvěrovaný neučiní v přiměřené lhůtě po výzvě úvěřujícího, může úvěřující prohlásit veškeré své pohledávky vůči úvěrovanému za okamžitě splatné nebo od Smlouvy o úvěru odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný vrátil dlužnou částku s úroky, případně úroky z prodlení a smluvními pokutami. Odstoupení úvěřujícího od Smlouvy o úvěru nemá vliv na zajištění závazků z této smlouvy.
- 5) Úvěrovaný je povinen zajistit rovné a spravedlivé postavení úvěřujícího s jinými věřiteli úvěrovaného, než je úvěřující, kteří nejsou upřednostněni ze zákona, zejména nebude upřednostňovat platby ve prospěch jiných věřitelů, před placením závazků úvěřujícímu a neposkytne žádnému jinému svému věřiteli, než je úvěřující výhodnější práva a zajištění, než byla poskytnuta úvěřujícímu podle této Smlouvy o úvěru.

### **Článek IX.**

#### ***Prohlášení úvěrovaného a poskytování dokumentů***

- 1) Úvěrovaný tímto prohlašuje, že
- a) ke dni uzavření této smlouvy nemá splatný nedoplatek ve vztahu k veřejnému rozpočtu nebo zdravotní pojišťovně,

- b) v době podání žádosti o úvěr podle § 9 NV č. 284/2011 Sb. a po dobu 3 let před podáním žádosti není a nebyl v úpadku či likvidaci ani mu úpadek nehrozí, nebyl a není proti úvěrovanému veden výkon rozhodnutí, proti úvěrovanému není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti úvěrovaného nebo pro trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku,
  - c) zhotovitel výstavby podle Článku I. odst. 2) této Smlouvy o úvěru má zaveden a dodržuje systém řízení jakosti podle českých technických norem,
  - d) splňuje podmínku podle § 4 písm. a) NV č. 284/2011 Sb.,
  - e) neobdržel ke dni podpisu této smlouvy v současném a dvou předcházejících účetních období žádné podpory malého rozsahu („de minimis“),
  - f) ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky po splatnosti na pojistném a penále na sociálním zabezpečení a nemá daňové nedoplatky,
  - g) vlastní finanční zdroje min. ve výši 0,68 % rozhodných výdajů a 100 % ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši 250.266,- Kč a tyto zdroje nezískal od osob, které se ucházejí o získání práva nájmu v nájemních bytech postavených s využitím úvěru dle této Smlouvy o úvěru,
  - h) se nezavázal převést budoucí nájemní byt, který bude postaven s využitím úvěru poskytnutého dle této Smlouvy o úvěru, na třetí osobu.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje doložit úvěrujícímu originál nebo úředně ověřenou kopii těchto dokumentů:
- a) závěrečný předávací protokol o převzetí stavby nebo obsahově odpovídající dokument do 5 dní od jeho podpisu,
  - b) kolaudační souhlas, pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo protokol stavebního úřadu o užívání stavby příp. jakýkoliv jiný platný doklad o tom, že stavba je dokončena a schopna užívání do 5 dní od jeho nabytí právní moci, pokud jsou způsobilé nabýt právní moci,
  - c) výpis z katastru nemovitostí se zápisem rozestavěných jednotek spolu se zřízeným zástavním právem pro úvěrujícího,
  - d) výpis z katastru nemovitostí se zápisem zkolaudované stavby (nájemních bytů) a zástavním právem pro úvěrujícího,
  - e) pojistnou smlouvu pro případ živelní události týkající se nemovitosti a doklad o vinkulaci pojistného plnění z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou nejpozději do 30 dní od právní moci dokumentu podle odst. 2 písm. b) tohoto článku.
- 3) Úvěrovaný se zavazuje předkládat úvěrujícímu po celou dobu závazkového vztahu:
- a) roční účetní uzávěrku za uplynulé účetní období nejpozději do 6 měsíců od jeho ukončení,

- b) vždy do 31. 3. přehled nájemníků v bytovém domě k 31. 12. předchozího roku a čestné prohlášení, že se nezměnil způsob užívání úvěrované nemovitosti,
- c) vždy do 31. 3. výpis z účtu stav fondu oprav k 31. 12. předchozího roku,
- d) smlouvy o nájmu s nájemci bytových jednotek spolufinancovaných na základě této Smlouvy o úvěru, v případě prvních nájemců každé této bytové jednotky s nájmem stanoveným Smlouvou o úvěru, a to do 30 dní od jejich uzavření.

## **Článek X.**

### **Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru**

- 1) Zahájení čerpání úvěru je vázáno na:
  - a) doložení potvrzení o vzniku zástavního práva k nemovitostem dle Článku VIII., odst. 2) písm. a) originálem výpisu z katastru nemovitostí se zapsaným zástavním právem zajišťujícím pohledávky úvěrujícího v 1. pořadí,
  - b) předložení uzavřené pojistné smlouvy o stavebním a montážním pojištění proti všem nebezpečím k budovanému bytovému domu (dílu) dle Článku I. odst. 2) této Smlouvy o úvěru a předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího vyplývajícím z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou,
  - c) předání 1 ks blankosměnky v úvěrujícím schváleném znění podepsané úvěrovaným jako výstavcem a avalisty: pan [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] a pan [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] a na předání Směnečného vyplňovacího prohlášení dle Článku VIII. této Smlouvy o úvěru.

Smluvní strany se dohodly, že ke krytí všech pohledávek úvěrujícího z této Smlouvy o úvěru úvěrovaný předá úvěrujícímu 1 ks blankosměnky v úvěrujícím schváleném znění, podepsané úvěrovaným jako výstavcem, kdy zároveň uděluje úvěrovaný úvěrujícímu vyplňovací právo a předá Směnečné vyplňovací prohlášení úvěrujícímu.

Na blankosměnkách nevyplněné údaje, tj. údaj splatnosti, směnečnou sumu, a místo platební (případně domicilační doložku), je úvěrující oprávněn vyplnit a s takto vzniklou směnkou nakládat dle směnečného práva. Jako údaj splatnosti je úvěrující oprávněn vyplnit libovolné datum po dni splatnosti jakékoli jeho pohledávky vůči úvěrovanému nebo její části nebo jejího příslušenství z této Smlouvy o úvěru, jako směnečnou sumu libovolnou částku zahrnující, ale nepřekračující veškeré jeho pohledávky z této Smlouvy o úvěru (např. jistinu, úroky, úroky z prodlení, smluvní pokuty), které budou splatné ke dni splatnosti směnky (směnek) a jako místo platební (případně domicilační doložku) libovolný údaj.

- d) založení čerpacího účtu úvěrovaným s tím že čerpací účet bude sloužit výhradně k úhradě výdajů, na které lze čerpat úvěr. Úvěrující zašle na čerpací účet stanovené procento výdajů dle Článku I. odst. 1) této Smlouvy o úvěru a dle schválené Žádosti o čerpání úvěru, které se čerpání týká. Úvěrovaný zašle ve stejném období tak, aby byly včasné uhrazeny faktury k předmětné Žádosti o čerpání úvěru, zbývající část finančních prostředků na krytí 100% výdajů, na které lze čerpat úvěr v souladu s Žádostí o čerpání

úvěru, které se toto čerpání týká. Úvěrovaný uhradí z tohoto účtu faktury dodavatelům dle seznamu ze Žádosti o čerpání úvěru. Úvěrovaný je povinen dále zaslat na tento účet finanční prostředky potřebné na krytí bankovních poplatků spojených s vedením účtu,

- e) Prohlášení úvěrovaného, že vlastní finanční zdroje min. ve výši 0,68 % rozhodných výdajů a 100 % ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši 250.266,- Kč.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že:
- a) úvěrující je oprávněn i po vzniku směnečné pohledávky zvolit výlučně dle vlastního rozhodnutí, zda uplatní a bude případně vymáhat buď pohledávku směnečnou a/nebo kteroukoliv ze splatných pohledávek, které byly kryty blankosměnkou,
- b) po vzniku směnečné pohledávky budou vedle ní existovat i pohledávky, které byly touto již doplněnou blankosměnkou kryty,
- c) zaplacením směnečné pohledávky (nebo její části) zaniká nejen tato pohledávka (nebo její část), ale také pohledávky (nebo jejich části), které byly kryty blankosměnkou, a to v pořadí uvedeném v Pravidlech časového pořadí úhrad pohledávek,
- d) úvěrovaný může požádat o vrácení blankosměnky v případě, že dokončí stavbu v souladu s touto Smlouvou o úvěru a NV 284/2011 Sb. a zároveň kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nebo kolaudační souhlas nabude právních účinků, a zároveň doloží roční příjem z nájemného z úvěrované nemovitosti. V případě, že úvěrovaný neporušil podmínky Smlouvy o úvěru a NV 284/2011 Sb. a úvěr řádně splácí, může úvěrující žádosti vyhovět. Úvěrovaný smí tuto žádost podávat i opakovaně, nejdříve však po jednom roce od vyrozumění úvěrujícím o zamítnutí předchozí žádosti,
- e) v případě neuplatnění blankosměnky provede úvěrující po zániku všech pohledávek včetně příslušenství krytých blankosměnkou bez zbytečného odkladu jejich vrácení úvěrovanému. Vrácení se děje fyzickým předáním úvěrovanému proti písemnému potvrzení o zpětném převzetí. Jestliže do 10 pracovních dnů po datu vyzvání nebude blankosměnka vyzvednuta, je úvěrující oprávněn k jejímu protokolárnímu znehodnocení.
- 3) Úvěrovaný se zavazuje, že výše měsíčního nájemného v první nájemní smlouvě k bytové jednotce spolufinancované na základě této Smlouvy o úvěru bude ve výši: maximálně **120,- Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy bytové jednotky.

## ***Článek XI.***

### ***Podpora de minimis a její výše***

Poskytnutí úvěru podle této Smlouvy o úvěru nezakládá veřejnou podporu podle článku 87 až 89 Smlouvy ES ani tzv. podporu „de minimis“ ve smyslu článku 2 nařízení Komise ES č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článku 87 a 88 Smlouvy ES na podporu „de minimis“, uveřejněném v Úředním věstníku Evropské unie č. L. 379 dne 28. 12. 2006 (v aktuálním znění Smlouvy o ES článek 107 a 108).

## **Článek XII.**

### **Kontrola, informační povinnost, doručování**

- 1) Úvěrovaný je povinen neprodleně informovat úvěrujícího o všech skutečnostech, které by mohly mít za následek ohrožení návratnosti úvěru.
- 2) Úvěrovaný je povinen neprodleně úvěrujícího informovat o změnách v podstatných údajích o úvěrovaném, zejména však o změně právní formy a doručovací adresy.
- 3) Úvěrovaný souhlasí s prováděním kontroly účelného čerpání poskytnutých finančních prostředků a kontroly dodržení podmínek pro poskytnutí úvěru stanovených v této Smlouvě o úvěru a NV 284/2011 Sb. úvěrujícím a jím pověřenými osobami. Úvěrovaný poskytne úvěrujícímu nebo jím pověřené osobě potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení.
- 4) Úvěrovaný souhlasí se zveřejněním svého názvu, adresy, účelu úvěru a výší poskytnutého úvěru.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla úvěrujícího a na adresu sídla úvěrovaného uvedené v záhlaví této smlouvy nebo datovou schránkou.
- 6) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla doručena řádně
  - a) při doručování osobně:
    - dnem faktického přijetí písemnosti smluvní stranou, nebo
    - dnem, v němž byla na adrese smluvní strany doručena písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek, nebo
    - dnem, kdy byla na adrese smluvní strany doručována písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,
  - b) při doručování poštou:
    - dnem předání listovní zásilky smluvní straně, nebo
    - dnem, kdy smluvní strana při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště úvěrujícího anebo adresy či sídla úvěrovaného a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

### **Článek XIII.**

#### **Oprávnění úvěrujícího**

- 1) Úvěrující je oprávněn učinit jedno nebo více opatření uvedených v odst. 2) tohoto článku, pokud dojde k porušení některé z následujících povinností nebo nastane některá z těchto skutečností:
  - a) ve vztahu k úvěrovanému, jeho majetkovým účastem, akcionářům či společníkům je vyvoláno, vedeno, podán návrh nebo hrozí likvidace, řízení o konkurzu, vyrovnání či jakékoli jiné řízení z důvodu platební nevěle, neschopnosti či předlužení,
  - b) prohlášení úvěrovaného učiněná v Článku IX. a Článku X. odst. 1) písm. e) této Smlouvy o úvěru se ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná, anebo se takovými během trvání této Smlouvy o úvěru stala,
  - c) úvěrovaný nezajistí úvěr zástavním právem podle Článku VIII. odst. 2) písm. a) a b) této Smlouvy o úvěru,
  - d) nebo zatíží nájemní dům nebo byt spolufinancovaný na základě této Smlouvy o úvěru zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího,
  - e) nezajistí-li úvěrovaný rovné a spravedlivé postavení úvěrujícího v souladu s Článkem VIII. odst. 5) této Smlouvy o úvěru,
  - f) je narušena nezbytná důvěra úvěrujícího v osobu úvěrovaného či v setrvalý řádný průběh realizace Smlouvy o úvěru,
- 2) Úvěrující je oprávněn kdykoli po té, co dojde k případu porušení povinnosti dle odst. 1) tohoto článku oznámením odeslaným úvěrovanému:
  - a) omezit nebo zastavit čerpání úvěru,
  - b) písemně prohlásit, že veškeré pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy o úvěru nebo jejich část se stávají splatnými ke dni v prohlášení (oznámení) uvedenému.

### **Článek XIV.**

#### **Společná a závěrečná ustanovení**

- 1) Práva a nápravné prostředky podle této Smlouvy o úvěru budou uplatňovány kumulativně a nevylučují práva a nápravné prostředky jinak poskytované na základě obecných právních předpisů. Nevykonání nebo opožděné vykonání jakéhokoli práva nebo nápravného prostředku dle této smlouvy úvěrujícím neznamena, že se jich vzdal, rovněž jednotlivý nebo částečný výkon jakéhokoli práva vyplývajícího z této Smlouvy o úvěru nevylučuje jeho další či jiný výkon nebo výkon jakéhokoli jiného práva.
- 2) Tato Smlouva o úvěru vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

- 3) Úvěrovaný prohlašuje, že prodlužuje promlčecí dobu všech pohledávek vzniklých úvěrujícímu na základě této Smlouvy o úvěru, včetně pohledávek vzniklých z jejího porušení nebo odstoupením od této Smlouvy o úvěru, a to na deset let od doby, kdy promlčecí doba začne běžet poprvé.
- 4) Smluvní strany sjednaly, že žádná z nich není oprávněna poskytnutí úvěru vypovědět, stejně jako není oprávněna vypovědět tuto Smlouvu o úvěru. I po skončení platnosti této smlouvy o úvěru je úvěrovaný povinen dodržovat podmínky dle NV 284/2011 Sb.
- 5) Smlouva o úvěru je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž úvěrující obdrží 2 vyhotovení a úvěrovaný 1 vyhotovení.
- 6) Úvěrovaný potvrzuje, že převzal a seznámil se s Pokyny pro čerpání úvěru, které jsou pro tento smluvní vztah závazné.

V ..... dne .....

V Praze dne .....

---

Jaroslav Plesník  
SENIOR PARK MEDLOV s.r.o.

---

JUDr. Ing. Eva Helclová  
Státní fond rozvoje bydlení

---

Vladislav Fedoš  
SENIOR PARK MEDLOV s.r.o.