

Smlouva o úvěru

Smluvní strany:

Státní fond rozvoje bydlení

IČO: 708 56 788

se sídlem: Vinohradská 1896/46, Vinohrady, 120 00 Praha

zastoupený: Ing. Hana Pejpalová, ředitelka Státního fondu rozvoje bydlení
(dále jen „úvěrující“),

a

UNIS Real s.r.o.

sídlo: Jundrovská 1035/33 Komín 624 00 Brno

IČO: 28302087

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59822

zastoupená: Ing. Jiří Kovář, 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 (dále jen „Smlouva“). 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 a výše uvedenými právními předpisy.

Preambule

Výklad pojmů

Pro účely této Smlouvy se rozumí

- Rozhodnými výdaji výdaje rozhodné pro určení výše úvěru, jejichž výčet je uveden v Pokynu k nařízení vlády a jejichž výše je stanovena v Členění výdajů doloženém k žádosti o úvěr;
- Nařízením 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;
- Čerpáním úvěru odepsání příslušné částky z účtu úvěrujícího za účelem jejího převodu na Čerpací účet úvěrovaného;
- Čerpacím účtem účet sloužící výhradně k úhradě výdajů, na které lze čerpat úvěr;
- Žádostí o čerpání žádost předložena úvěrovaným na platném formuláři úvěrujícího včetně všech náležitostí a příloh (formulář je dostupný na www.sfrb.cz);
- Dočerpáním úvěru čerpání úvěru, kterým se celková vyčerpaná částka úvěru dorovná maximální výši poskytnutého úvěru;

- g) Ukončením čerpání dočerpání úvěru nebo jakékoliv jiné čerpání úvěru, kterým nedojde k dočerpání úvěru, ale po kterém bude čerpání na žádost úvěrovaného nebo na základě oprávnění úvěrujícího ukončeno;
- h) Technickým dozorem stavebníka osoba splňující podmínky dle § 152 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona;
- i) Výdaji nad rámec výdaje nad rámec Rozhodných výdajů pro realizaci projektu, jejichž výše je stanovena v Členění výdajů doloženém k žádosti o úvěr;
- j) Hrubým grantovým ekvivalentem podpory součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by Úvěrovaný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní referenční sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření této Smlouvy zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku a úrokem, který mu je skutečně účtován.

Článek I.

Předmět Smlouvy a vymezení charakteristiky úvěru

1) Úvěrová částka

Úvěrující poskytne úvěrovanému úvěr:

ve výši maximálně: **232 121 900,00 Kč**

slovy: **dvě sta třicet dva miliony jedno sto dvacet jeden tisíc devět set korun českých**

maximálně na **94,15 %** do podpisu Smlouvy neuhrazených Rozhodných výdajů.

Úvěrová částka dle tohoto odstavce činí **90 %** Rozhodných výdajů.

2) Účel úvěru


Úvěrovaný se zavazuje použít úvěr výhradně za účelem výstavby 3 bytových domů s celkem **154 nájemními byty** (z toho je 32 bytů upravitelných). Výstavba bude realizována na pozemcích **parc. č. 2178/26, 2178/28, 2178/29, 2178/30 a 2178/31** v katastrálním území **Charvátská Nová Ves** na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Břeclav – obytný soubor Hájký, Břeclav, Charvátská Nová Ves“ stavebním úřadem MěÚ Břeclav, jako stavebním úřadem pod č.j. MUBR 85379/2017 a spis.zn.: MUBR-S 70113/2017 OSÚM/VI-330 dne 9. 11. 2017, které nabylo právní moci dne 13. 12. 2017. Dále na základě stavebního povolení vydaného na stavbu „Břeclav – obytný soubor Hájký“ „SO 35 – Komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkoviště“ odborem správních věcí a dopravy MěÚ Břeclav, jako speciálním stavebním úřadem pod č.j.: MUBR 70239/2017 a spis.zn.: MUBR-S 70239/2017 OSVD dne 11.12.2017, které nabylo právní moci dne 12.1.2018 a to v rozsahu SO 35 – chodníky, zpevněné plochy a parkoviště a na základě stavebního povolení vydaného k provedení stavby vodního díla „Břeclav – obytný soubor Hájký“ SO 13a, SO 13b, SO 16, SO 42 odborem životního prostředí MěÚ Břeclav pod č.j.: MUBR 107891/2017 a spis. zn.: MUBR-S 70582/2017 OŽP/Sch dne 21.12.2017, které nabylo právní moci dne 20.1.2018 a to v rozsahu SO 13b – Kanalizace splašková - prodloužení veřejného řádu-areálová část a SO 42 – Zasakování dešťových vod.

Na základě Sdělení vydaného stavebním úřadem MěÚ Břeclav, jako stavebním úřadem pod č.j. MUBR 46797/2019 a spis.zn.: MUBR-S 31402/2019 OSÚ/Kuč-328 dne 26. 3. 2019 došlo k určení nových hranic pozemků. Pozemky byly rozděleny a sceleny v souladu s geometrickým plánem č. 1487-3395/2019. Z pozemků parc. č. 2178/26, 2178/28, 2178/29, 2178/30 a 2178/31 byly vytvořeny **pozemky parc. č. 2178/29** o výměře 2195 m² a **parc. č. 2178/30** o výměře 14331 m². (dále také jen „Nemovitost“).

Výstavba bude probíhat v souladu s podmínkami Nařízení.



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

Číslo účtu: 

Variabilní symbol (registrační číslo Smlouvy): **28431077**

Specifický symbol (IČ/RČ Úvěrovaného): **28302087**

Úvěrující si vyhrazuje možnost jednostranné změny výše uvedených platebních údajů. Úvěrující je povinen tuto změnu oznámit úvěrovanému nejméně 45 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 Nařízení. Toto Nařízení je závazné pro obě smluvní strany a úvěrovaný podpisem této Smlouvy 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 a stanoveno ve splátkovém kalendáři dle čl. IV. odst. 9 této Smlouvy.
- 7) Neoprávněné použití nebo zadržení peněžních prostředků získaných na základě této Smlouvy je dle § 44 a § 44a zákona č. 218/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, porušením rozpočtové kázně.

Článek II.

Úročení úvěru

- 1) Úroková sazba tohoto úvěru činí **2,42 % p. a.**

Tato úroková sazba je po celou dobu trvání závazku neměnná.

- 2) Pro výpočet úroků se používá metoda úročení act/360. V čitateli je skutečný počet dnů úrokové doby. Ve jmenovateli je uveden rok s 360 dny.

Článek III.

Čerpání úvěru

- 1) Úvěrovaný bude úvěr čerpat postupně na základě předkládaných Žádostí o čerpání úvěru, jejichž přílohou budou originály nebo kopie faktur na stavební práce související s účelem úvěru dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy včetně soupisu provedených prací a položkového rozpočtu aktuálně čerpaných prací, popřípadě jiné účetní doklady prokazující účel použití úvěru. Veškeré doklady předkládané k proplacení musí být potvrzeny oprávněnou osobou pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka. Předložené faktury nesmí být zálohové, ani již uhrazené, ani vystavené před vznikem oprávnění úvěrovaného k provádění výstavby podle platných stavebních předpisů. Řádně vyplněná a úplná Žádost o čerpání bude doručena vždy nejpozději 20 dní, před požadovaným datem čerpání. Nastane-li požadovaný termín čerpání uvedený v Žádosti o čerpání dříve než je stanoveno v předchozí větě, vyhrazuje si Fond právo provést čerpání nejpozději do uplynutí 20 denní lhůty od doručení žádosti. V Žádosti o čerpání 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**, tzn., že úvěrovaný je povinen do uvedeného termínu předložit

úvěřujícímu doklady prokazující splnění podmínek pro čerpání úvěru dle čl. X. odst. 1 této Smlouvy a Žádost o čerpání včetně dokladů uvedených v odstavci 1, které prokazují účelovost čerpání úvěru.

Požadovaný termín zahájení čerpání uvedený v Žádosti o čerpání nesmí přesáhnout lhůtu **6 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy**. Pokud nebude Žádost o čerpání úvěru řádně vyplněna (nepřesné, neúplné, chybné údaje atd.) nebo bude v rozporu se Smlouvou, úvěřující není povinen úvěr poskytnout.

- 3) Úvěřující se zavazuje k Čerpání úvěru v souladu s ustanoveními této Smlouvy dle Žádosti o čerpání.
- 4) Úvěřující poskytne úvěr pouze za předpokladu, že úvěřovaný splnil všechny podmínky k uplatnění nároku na čerpání úvěru vyplývající z této Smlouvy a z Nařízení. Úvěřující je oprávněn neposkytnout úvěr v případě, že úvěřovaný nedodržel podmínky této Smlouvy nebo Nařízení.
- 5) Veškeré čerpání je možné provést pouze na základě Žádosti o čerpání úvěru a dokladů prokazujících účelovost čerpání úvěru.
- 6) Úvěřující poskytne úvěr tak, že čerpané částky uhradí (připíše) na k tomuto účelu úvěřovaným založený Čerpací účet. Úvěřovaný je povinen uvádět v Žádostech o čerpání číslo Čerpacího účtu. Pokud bude úvěřovaným v Žádostech o čerpání úvěru uvedeno jiné číslo účtu, než je stanoveno v předchozí větě, jedná se o chybně vyplněnou Žádost o čerpání. Způsob nakládání s finančními prostředky na Čerpacím účtu je uveden v čl. X. odst. 1 písm. d) této Smlouvy.
- 7) Úvěřovaný je povinen uplatnit nárok na dočerpání smluvně dohodnuté částky úvěru dle čl. I. této Smlouvy způsobem uvedeným v tomto článku nejpozději ve lhůtě uvedené v čl. IX. odst. 2 písm. a) této Smlouvy, a zároveň nejpozději do 3 let ode dne uzavření této Smlouvy, jinak ztrácí nárok na dočerpání úvěru.
- 8) Čerpání úvěru úvěřující neumožní, pokud bude úvěřovaný v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči úvěřujícímu.
- 9) V případě použití úvěru, které neodpovídá příslušné Žádosti o čerpání je úvěřující 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) Úvěřovaný je povinen splatit úvěr, tj. splatit jistinu a uhradit úroky nejpozději do **31. prosince 2050**.
- 2) Úvěr se splácí a úroky se hradí v Kč.
- 3) Úvěřovaný je oprávněn splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v tomto článku. Strany sjednávají, že úvěřovaný je povinen projednat s úvěřujícím svůj záměr splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v odst. 1 a písemně mu tento záměr oznámi s předstihem minimálně 30 dnů s uvedením data předčasného splacení.
- 4) Pokud dojde v době splácení úvěru k úhradě mimořádné splátky, případně jiné změně splácení dohodnuté mezi úvěřujícím a úvěřovaným, bude úvěřujícím 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 úvěřovaný s úvěřujícím písemně nedohodnou jinak.

- 5) Úvěrovaný je povinen od zahájení čerpání úvěru hradit úroky z vyčerpané a dosud nesplacené částky jistiny ve výši sjednané v čl. II. této Smlouvy.
- 6) Úhrada úroků bude prováděna pravidelně na základě úvěrujícím zasláného výpočtu za předcházející kalendářní měsíc. Tento výpočet úvěrující zašle do 7 dnů po ukončení tohoto kalendářního měsíce a úvěrovaný je povinen provést úhradu dle odst. 9.
- 7) První úhrada úroků bude provedena v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém bylo zahájeno čerpání úvěru.
- 8) Úvěrující předloží úvěrovanému splátkový kalendář do 10 dnů od ukončení čerpání úvěru.
- 9) 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) Je-li úvěrovaný v prodlení s úhradou kterékoliv splátky jistiny nebo její části (dále jen „splátky jistiny“), s úhradou úroků nebo s úhradou smluvní pokuty náleží úvěrujícímu úrok z prodlení ve výši zákonného úroku z prodlení dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
- 2) Úhrada úroku z prodlení nezbavuje úvěrovaného povinnosti uhradit dlužnou jistinu, dlužný úrok nebo smluvní pokutu.
- 3) 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 úvěrovaný při sjednávání úvěrové smlouvy nebo při čerpání úvěru uvedl nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje nebo podstatné údaje zamlčel, smluvní pokutu ve výši 1 % z výše poskytnutého úvěru,
 - 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 (§ 4 písm. m) Nařízení),
 - c) pro případ porušení podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 písm. a) a b) Nařízení včetně porušení těchto podmínek v době výstavby, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 %, z výše poskytnutého úvěru za každý zjištěný případ,
 - d) pro případ porušení podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 písm. j) a k) Nařízení, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,2 %, z výše poskytnutého úvěru za každý zjištěný případ. Tato sankce bude úvěrovanému vyměřena, pokud nedojde v náhradní lhůtě poskytnuté úvěrujícím k nápravě,



- e) pro případ, kdy úvěrovaný po dobu, po kterou nájemní byt slouží k účelu podle Nařízení (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 umožní užívání nájemního bytu jinak než k nájemnímu bydlení, nebo zatíží nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího nebo s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dá-li k tomu úvěrující souhlas, nebo neoznámí přechod vlastnického práva k bytovému domu s nájemními byty úvěrujícímu, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 %, z výše poskytnutého úvěru za každý zjištěný případ, (§ 6 odst. 2 a 3 Nařízení),
- f) pro případ, že do 10 dnů od data vydání dokladu o užívání stavby úvěrovaný nedoloží příslušný doklad o užívání stavby v souladu s čl. IX. odst. 2 písm. a) této Smlouvy, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Tato sankce bude úvěrovanému vyměřena, pokud nedojde v náhradní lhůtě poskytnuté úvěrujícím k nápravě,
- g) pro případ, že do 6 měsíců po datu platného užívání stavby úvěrovaný nedoloží výpis 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 10.000,- Kč. Tato sankce bude úvěrovanému vyměřena, pokud nedojde v náhradní lhůtě poskytnuté úvěrujícím k nápravě,
- h) pro případ, že po celou dobu splácení úvěru úvěrovaný nezajistí pojištění Nemovitosti a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,5 %, z výše poskytnutého úvěru. Tato sankce bude úvěrovanému vyměřena, pokud nedojde v náhradní lhůtě poskytnuté úvěrujícím k nápravě,
- i) pro případ, že úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v čl. XII. odst. 1 a 3 této Smlouvy, sjednaly smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti zvláště smluvní pokutu ve výši 0,1 % z výše poskytnutého úvěru. Povinnost poskytnout potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení podle čl. XII. odst. 3 této Smlouvy tím úvěrovanému nezaniká a smluvní pokuta dle tohoto písmene může být v takovém případě úvěrujícím oprávněně požadována opakovaně až do splnění předmětné povinnosti úvěrovaným,
- j) pro případ, že úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v čl. XII. odst. 2) této Smlouvy, sjednaly smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý zjištěný případ.
- 2) Úvěrující uplatní nárok na smluvní pokutu dle této Smlouvy, 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 čl. VII. této Smlouvy.
- 3) Sjednáním smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody, resp. další následky porušení podmínek Smlouvy nebo Nařízení 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.
- 4) 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 Nařízení nebo vyjde-li najevo, že úvěrovaný porušil nebo sdělil nepravdivé nebo neúplné údaje podle § 9 Nařízení., může úvěrující od

této Smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný okamžitě vrátil dlužnou částku spolu s úroky, případně s úroky z prodlení a smluvními pokutami. Odstoupení úvěrujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení tohoto odstoupení úvěrovanému.

Článek VII.

Úhrada pohledávek po splatnosti

- 1) Pokud nedojde k úhradě jakékoliv pohledávky úvěrujícího za úvěrovaným z této Smlouvy ve stanoveném termínu, je úvěrující oprávněn kdykoliv po tomto termínu splatnosti (pokud není v této Smlouvě 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, 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 odst. 4.
- 4) Má-li úvěrovaný splnit několik závazků vůči úvěrujícímu ze závazkového vztahu vzniklého z této Smlouvy 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 jsou zajištěny v rozsahu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a v samostatných smlouvách o poskytnutí zajištění.
- 2) Způsob zajištění závazků úvěrujícího z této Smlouvy:
 - a) **Zástavním právem** k těmto nemovitostem ve prospěch úvěrujícího jakožto zástavního věřitele zapsaného jako prvního v pořadí:
 - pozemek parc. č. 2178/29 o výměře 2 195 m² – orná půda
 - pozemek parc. č. 2178/30 o výměře 14 331 m² – orná půda

zapsaných v katastru nemovitostí (dále jen „KN“) na listu vlastnictví č. 3585, pro katastrální území **Charvátská Nová Ves** a obec **Břeclav**, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.
(dále jen „Zástava“)

- b) Pohledávky úvěřujícího za úvěrovaným plynoucí z této Smlouvy budou dále v souladu s čl. X. odst. 1 písm. c) této Smlouvy kryty vystavením a předáním **1 ks vlastní blankosměnky** vystavené na řad úvěřujícího a s doložkou „bez protestu“ úvěrovaným jako výstavcem a avalované [REDACTED]. K této směnce bude podepsáno a úvěřujícímu předáno Směnečné vyplňovací prohlášení.
- c) **Vinkulací pojistného plnění** ze stavebního a montážního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným po dobu výstavby a vinkulací pojistného plnění z živelního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným po dokončení výstavby.
- d) **Složení jistoty** ve výši 3 000 000,- Kč na kaucovní účet Fondu č. 70009-9527001/0710 podle podmínek sjednaných ve Smlouvě o složení jistoty.
- e) **Finanční zárukou** ve výši 2 000 000,- Kč vystavenou společností [REDACTED].
- 3) Zajištění uvedená v odst. 2) písm. d) a e) tohoto článku se sjednávají po dobu čerpání úvěru dle této Smlouvy resp. po dobu platnosti sjednané ve Smlouvě o složení jistoty (článek VIII. odst. 2) písm. d) této Smlouvy) a Finanční záruky (článek VIII. odst. 2) písm. e) této Smlouvy). Ostatní zajištění uvedená v tomto článku se sjednávají po celou dobu trvání závazkového vztahu vzniklého ze Smlouvy, resp. až do úplného vypořádání veškerých pohledávek úvěřujícího vzniklých na základě této Smlouvy.
- 4) Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání Smlouvy zajištění úvěru, je úvěrovaný povinen na výzvu úvěřujícího doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak úvěrovaný neučiní ve lhůtě stanovené v této výzvě, může úvěřující od Smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný vrátil poskytnutý úvěr spolu s úroky, případně s úroky z prodlení a smluvními pokutami, a to do 30 dnů ode dne odstoupení od této Smlouvy. Odstoupení úvěřujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy.

Článek IX.

Prohlášení úvěrovaného a poskytování dokumentů

- 1) Úvěrovaný tímto prohlašuje, že
- a) splňuje podmínku podle § 4 písm. f) Nařízení,
- b) v době podání žádosti o úvěr podle § 9 Nařízení 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 nebo exekuce, 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 Nemovitosti podle čl. I odst. 2 této Smlouvy má zaveden a dodržuje systém řízení jakosti podle českých technických norem,
- d) splňuje podmínku podle § 4 písm. a) Nařízení,
- 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 evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky, nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění a nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,

- g) vlastní finanční zdroje min. ve výši 31 826 221,- Kč a tyto zdroje nezískal od osob, které se ucházejí o získání práva nájmu v nájemních bytech postavených s využitím úvěru dle této Smlouvy.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje doložit úvěrujícímu tyto dokumenty:
- a) doklad prokazující schopnost užívání stavby, a to do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti tohoto dokladu,
 - b) výpis z KN se zápisem zástavního práva k Zástavě uvedené v čl. VIII. odst. 2 písm. a) této Smlouvy pro úvěrujícího, vždy když dojde ke změně v zápisu,
 - c) pojistnou smlouvu pro případ živelní události týkající se Nemovitosti a Zástavy a doklad o vinkulaci pojistného plnění z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou nejpozději ve lhůtě dle písm. a).
- 3) Úvěrovaný se zavazuje předkládat úvěrujícímu po celou dobu závazkového vztahu:
- a) roční účetní uzávěrku za uplynulé účetní období nejpozději do 7 měsíců od jeho konce tohoto účetního období,
 - b) vždy do 31. 03. přehled nájemníků v bytovém domě k 31. 12. předchozího roku a čestné prohlášení, že se nezměnil způsob užívání úvěrované Nemovitosti,
 - c) smlouvy o nájmu s nájemci bytových jednotek spolufinancovaných na základě této Smlouvy, a to do 30 dní od jejich uzavření v souladu s § 5 Nařízení, včetně dokladů prokazujících splnění příslušných podmínek dle § 5 Nařízení.

Článek X.

Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru

- 1) Zahájení čerpání úvěru je vázáno na:
- a) doložení potvrzení o vzniku zástavního práva dle čl. VIII., odst. 2 písm. a) této Smlouvy výpisem z KN se zapsaným zástavním právem zajišťujícím pohledávky úvěrujícího v 1. pořadí;
 - b) předložení uzavřené pojistné smlouvy o stavebním a montážním pojištění proti všem nebezpečím k budované Nemovitosti dle čl. I. odst. 2) této Smlouvy a předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou,
 - c) předání 1 ks blankosměnky v úvěrujícím schváleném znění podepsané úvěrovaným jako výstavcem a avalistou [redacted] a na předání Směnečného vyplňovacího prohlášení dle čl. VIII. odst. 2 písm. b) této Smlouvy,
 - d) složení jistoty ve výši 3 000 000,- Kč na kauční účet Fondu č. 70009-9527001/0710 podle podmínek sjednaných ve Smlouvě o složení jistoty,
 - e) předložení dokumentu Finanční záruky ve výši 2 000 000,- Kč vystavené společností [redacted]

Smluvní strany se dohodly, že ke krytí všech pohledávek úvěrujícího z této Smlouvy 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, jako směnečnou sumu libovolnou částku zahrnující, ale nepřekračující veškeré jeho pohledávky z této Smlouvy (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.

- f) založení čerpacího účtu úvěrovaným s tím, že čerpací účet bude sloužit výhradně k úhradě části Rozhodných výdajů, na které lze čerpat úvěr. Úvěrující zašle na čerpací účet stanovené procento Rozhodných výdajů dle čl. I. odst. 1 této Smlouvy a dle schválené Žádosti o čerpání, které se čerpání týká. Úvěrovaný zašle ve stejném období tak, aby byly včasné uhrazeny faktury k předmětné Žádosti o čerpání, zbývající část finančního prostředku na krytí 100% celkových Rozhodných výdajů, na které lze čerpat úvěr v souladu s Žádostí o čerpání, které se toto čerpání týká. Úvěrovaný uhradí z tohoto účtu faktury dodavatelům dle seznamu ze Žádosti o čerpání. Úvěrovaný je povinen dále zaslat na tento účet finanční prostředky potřebné na krytí bankovních poplatků spojených s vedením účtu.
- g) Prohlášení úvěrovaného, že vlastní finanční zdroje ve výši **5,85 %** Rozhodných výdajů a **100 %** Výdajů nad rámec pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši **31 826 221,- Kč**.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že:
- a) úvěrovaný může požádat o vrácení blankosměnky v případě, že dokončí stavbu v souladu s touto Smlouvou a Nařízením 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 a Nařízení 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,
- b) v případě neuplatnění blankosměnky provede úvěrující po zániku všech pohledávek včetně příslušenství krytých blankosměnkou bez zbytečného odkladu její 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.

Článek XI.

Podpora de minimis a její výše

- 1) Úvěrovaný potvrzuje, že uzavřením této Smlouvy se stal příjemcem veřejné podpory malého rozsahu, tzv. podpory „de minimis“ ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (Úř. věst. L 352, 24. 12. 2013, s.1) (dále jen „Nařízení 1407/2013“).
- 2) Hrubý grantový ekvivalent podpory nesmí přesáhnout limit de minimis (tj. 200 tis. EUR) stanovený Nařízením 1407/2013.



- 3) Výše podpory de minimis činí podle předpokládaného průběhu čerpání a splácení úvěru uvedeného v čl. I. této Smlouvy maximálně **4 851 563,1 Kč**. Pro určení dosažení limitu podpory de minimis je rozhodná částka v EUR, kurz přepočtu se přitom odvíjí od kurzu devizového trhu vyhlášeného ke dni uzavření této Smlouvy Evropskou centrální bankou pro poměr mezi CZK a EUR. Úvěrovaný odpovídá za řádné čerpání veřejné podpory.
- 4) Úvěrovaný ztrácí nárok na podporu v rozsahu, ve kterém tato podpora přesahuje maximální limit podpory de minimis dle odst. 3.
- 5) V případě rozdělení Úvěrovaného na dva či více samostatné podniky (podnikem se rozumí každý subjekt vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na jeho právní formu) v období tří let od nabytí účinnosti této Smlouvy, je Úvěrovaný povinen neprodleně po rozdělení kontaktovat Úvěřujícího a kompetentní koordinační orgán v oblasti veřejné podpory za účelem sdělení informace, jak podporu de minimis poskytnutou dle této Smlouvy rozdělit v Centrálním registru podpor malého rozsahu. Při nesplnění dané povinnosti se příjemce podpory vystavuje případnému odejmutí předmětné podpory.

Článek XII.

Kontrola, informační povinnost, doručování

- 1) Úvěrovaný je povinen neprodleně informovat úvěřujícího o všech skutečnostech, které by mohly mít za následek ohrožení návratnosti úvěru.
- 2) Úvěrovaný je povinen neprodleně úvěřujícího informovat o změnách v podstatných údajích o úvěrovaném, včetně změny 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 a Nařízení úvěřujícím a jím pověřenými osobami. Úvěrovaný poskytne úvěřujícímu nebo jím pověřené osobě potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla úvěřujícího a na adresu sídla úvěrovaného uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo datovou schránkou.
- 5) 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,

- c) při doručování prostřednictvím datové schránky úvěrujícímu:
 - doručením do datové schránky úvěrujícího,
 - uplynutím 10 dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky úvěrovaného.
- 6) 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, 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, nebo podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, či jakékoli jiné řízení z důvodu platební neuvěle, neschopnosti či předlužení nebo hrozí likvidace,
 - b) prohlášení úvěrovaného učiněná v čl. IX. a čl. X. této Smlouvy se ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná, anebo se takovými během trvání této Smlouvy stala,
 - c) úvěrovaný nezajistí úvěr zástavním právem podle čl. VIII. odst. 2 písm. a) této Smlouvy, nebo nepředloží doklad o vinkulaci pojistného plnění dle čl. IX. odst. 2 písm. c) této Smlouvy, nebo nedoplní zajištění na původní rozsah dle čl. VIII. odst. 4 této Smlouvy,
 - d) nebo zatíží nájemní dům nebo byt spolufinancovaný na základě této Smlouvy zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího.
- 2) Úvěrující je oprávněn kdykoli po té, co dojde k případu porušení povinnosti dle čl. I. odst. 5 této Smlouvy nebo odst. 1 tohoto článku oznámením odeslaným úvěrovanému:
 - a) omezit nebo zastavit čerpání úvěru,
 - b) odstoupit od této Smlouvy s účinky uvedenými v čl. VI. odst. 4 této Smlouvy.

Článek XIV.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Úvěrující zpracovává osobní údaje fyzických osob zastupujících úvěrovaného za účelem a v rozsahu nezbytném pro plnění úkolů ve veřejném zájmu a při výkonu veřejné moci. Úvěrující zpracovává dané osobní údaje pouze po dobu nezbytně nutnou pro naplnění stanovených účelů. Při zpracovávání těchto osobních údajů postupuje úvěrující v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“). Rozsah a další podrobnosti ohledně postupu zpracování osobních údajů daných fyzických osob úvěrujícím a jejich práv v souvislosti s ochranou osobních údajů jsou uvedeny v Informačním memorandum o zpracování osobních údajů dle čl. 13 a 14 GDPR, které je přílohou č. 1 této Smlouvy.
- 2) Práva a nápravné prostředky podle této Smlouvy budou uplatňovány kumulativně a nevylučují práva a nápravné prostředky jinak poskytované na základě obecných právních předpisů. Nevýkonání nebo opožděné vykonání jakéhokoli práva nebo nápravného prostředku dle této Smlouvy úvěrujícím

neznamená, že se jich vzdal, rovněž jednotlivý nebo částečný výkon jakéhokoli práva vyplývajícího z této Smlouvy nevylučuje jeho další či jiný výkon nebo výkon jakéhokoli jiného práva.

- 3) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Plnění z této Smlouvy před účinností této Smlouvy se považuje za plnění podle této Smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto Smlouvou. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí úvěrující, nejpozději do 15 dnů po podpisu poslední smluvní stranou.
- 4) Účinnost této Smlouvy zaniká marným uplynutím lhůty dle § 11 odst. 1 Nařízení. Úvěrující odešle úvěrovanému vyznění o zániku účinnosti této Smlouvy.
- 5) Úvěrovaný prohlašuje, že prodlužuje promlčecí lhůtu všech pohledávek vzniklých úvěrujícímu na základě této Smlouvy, včetně pohledávek vzniklých z jejího porušení nebo odstoupením od této Smlouvy, a to na 15 let od doby, kdy promlčecí lhůta začne běžet poprvé.
- 6) Smluvní strany sjednaly, že žádná z nich není oprávněna poskytnutí úvěru vypovědět, stejně jako není oprávněna vypovědět tuto Smlouvu.
- 7) Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž úvěrující obdrží 2 vyhotovení a úvěrovaný 1 vyhotovení.
- 8) Aktuální pokyn k nařízení vlády je uveřejněn na internetových stránkách úvěrujícího a úvěrovaný podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se s ním seznámil.
- 9) Přílohou č. 1 této Smlouvy je Informační memorandum o zpracování osobních údajů dle čl. 13 a 14 GDPR.

V Praze dne19. 07. 2019.....

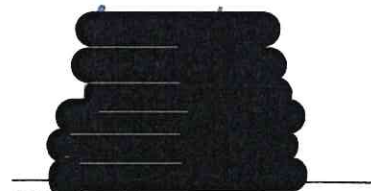
V Braně dne 24. 7. 2019

Za úvěrujícího:



Státní fond rozvoje bydlení
Ing. Hana Pejpalová
ředitelka Fondu

Za úvěrovaného:



UNIS Real s.r.o.
Zastoupený:
Funkce:

[Faint, mostly illegible text, likely a contract template or additional clauses, with several redacted areas.]



