

## **Smlouva o zvýhodněném úvěru**

### **Státní fond podpory investic**

IČO: 70856788

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

zastupuje: Ing. Hana Pejpalová, ředitelka Státního fondu podpory investic

(dále také jen „Úvěrující“),

a

### **Společenství vlastníků jednotek E. Krásnohorské 712/15, Plzeň**

IČO: 26325691

se sídlem: Elišky Krásnohorské 712/15 Severní Předměstí, 323 00 Plzeň

zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Plzni

oddíl S, vložka 565

zastupuje: Viktor Novotný, předseda výboru a Bc. Tomáš Jelínek, místopředseda výboru

bankovní účet č.: xxxxxxxx/xxxx

(dále také jen „Úvěrovaný“)

(společně také jen „Smluvní strany“),

uzavírají ve smyslu zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 16/2020 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů, v platném znění, a ve smyslu § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto Smlouvu o úvěru (**dále také jen „Smlouva“**). Úvěrující se zavazuje poskytnout Úvěrovanému peněžní prostředky jako podporu do výše úvěrové částky a Úvěrovaný se zavazuje vrátit poskytnuté peněžní prostředky Úvěrujícímu a zaplatit případné zákonné úroky z prodlení a sankce, to vše v souladu s touto Smlouvou, výše uvedenými právními předpisy a předpisy Evropské unie.

### **Preambule**

Účelem této Smlouvy je realizace finančního nástroje IROP v souladu s platnými právními předpisy Evropské unie a České republiky a s požadavky na implementaci finančních nástrojů, vyplývajících z pravidel pro nakládání s prostředky ESIF, prostřednictvím kterých je zajištěno poskytování tohoto úvěru s cílem snížení energetické náročnosti bytových domů.

## Výklad pojmů

Pro účely této Smlouvy se rozumí:

- a) NV - nařízení vlády č. 16/2020 Sb. ze dne 1. února 2020, o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů, v platném znění;
- b) Energetickou modernizací provedení stavebních úprav bytového domu, udržovacích prací nebo jiných opatření vedoucích ke snížení energetické náročnosti bytového domu výhradně stavebními úpravami, udržovacími pracemi nebo jinými opatřeními uvedenými v § 3 NV, jejichž výsledkem je dosažení celkové úspory spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % oproti stavu před zahájením prací;
- c) PENB – průkaz energetické náročnosti budovy hodnotící budovu z hlediska stavebních konstrukcí a všech energií, které do budovy vstupují. Součástí hodnocení jsou energie na vytápění, chlazení, ohřev teplé vody, větrání a osvětlení. Hodnocení se provádí na základě vypočtené energetické náročnosti budovy tj. roční potřeby energie vztažené na 1 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy a porovnání s referenční budovou.
- d) Čerpáním úvěru odepsání příslušné částky z účtu Úvěrujícího za účelem jejího převodu na účet dodavatelů Energetické modernizace Úvěrovaného;
- e) Žádostí o Čerpání úvěru žádost předložena Úvěrovaným na platném formuláři Úvěrujícího včetně všech náležitostí a příloh (formulář je dostupný na [www.sfpi.cz](http://www.sfpi.cz)) potvrzených technickým dozorem stavebníka;
- f) 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 úvěru 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) Způsobilými náklady účelně vynaložené náklady na Energetickou modernizaci doložené příslušným průkazným účetním či daňovým dokladem případně podpůrnou dokumentací Úvěrovaným v rozsahu dle § 3 a § 10 odst. 2 NV, na které lze výhradně úvěr poskytnout;
- j) Položkovým rozpočtem položkové vyjádření jednotlivých stavebních, řemeslných a montážních prací doplněné jednotkovými cenami za měrnou jednotku těchto prací a dodávek a konečnou cenou za každou konkrétní položku včetně rekapitulace stavebních oddílů, které specifikují jednotlivé druhy prací a souhrnné ceny díla v členění na stavební objekty tak, že lze rozlišit Způsobilé a nezpůsobilé náklady. Za položky Položkového rozpočtu se pro potřeby této Smlouvy považují také Způsobilé náklady uvedené v § 10 NV;
- k) Projektem je realizace díla dle Položkového rozpočtu, a to v návaznosti na doloženou projektovou dokumentaci zpracovanou odbornou firmou, kterou Úvěrovaný předložil Úvěrujícímu jako součást žádosti o úvěr a je spolufinancován formou podpor;
- l) Zahájením realizace Projektu uzavření smlouvy o dílo mezi Úvěrovaným a dodavatelem realizace Energetické modernizace, resp. protokolární předání staveniště mezi Úvěrovaným a dodavatelem realizace Energetické modernizace, v případě, že uzavřením smlouvy o dílo nedošlo k nezvratnému závazku Úvěrovaného dílo realizovat. Datem zahájení realizace Projektu je datum uzavření smlouvy o dílo resp. datum uvedené na protokolu o předání staveniště;
- m) Ukončením Energetické modernizace nebo Ukončením realizace Projektu protokolární předání díla bez vad, které by bránily užívání díla mezi dodavatelem realizace Energetické modernizace a Úvěrovaným. Datem Ukončení Energetické modernizace nebo Ukončení realizace Projektu je datum uvedené na předávacím protokolu prokazujícím převzetí díla;

- n) Veřejnou podporou podpora, která splňuje současně všechny „znaky“ vyplývající z ustanovení čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. K těmto znakům patří: podpora je poskytována z veřejných prostředků (1), narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž (2) tím, že zvýhodňuje určité podniky nebo určitá odvětví výroby (3), a ovlivňuje obchod mezi členskými státy Evropské unie (4);
- o) Hrubým grantovým ekvivalentem podpory součet diskontních rozdílů mezi úrokem, který by úvěrováný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní 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 a vlastní prostředky

##### a) **Úvěrující poskytne Úvěrovanému úvěr:**

**ve výši maximálně: 2 580 359 Kč**

**slovy: dvamilionpětsetosmdesátisícetřístapadesátdevět korun českých**

(dále jen „Úvěr“)

Tuto částku lze čerpat pouze do výše rozdílu mezi maximální výší podpory dle § 9 NV a celkovou poskytnutou podporou jiným poskytovatelem vztahující se k Projektu uvedenému v článku I. odst. 2 za období trvání Smlouvy.

- b) Úvěrová částka dle tohoto odstavce činí **39,79 %** do podpisu smlouvy neuhrazených Způsobilých nákladů na Energetickou modernizaci, přičemž součet Úvěrové částky a Veřejné podpory od jiného poskytovatele činí **90 %** Způsobilých nákladů na Energetickou modernizaci.
- c) Úvěrováný se zavazuje, že poskytnutým Úvěrem, resp. jeho kombinací s jinými veřejnými zdroji, nepokryje více než 90 % Způsobilých nákladů na Energetickou modernizaci.
- d) Dnem uzavření Smlouvy zaniká Úvěrovanému právo žádat o podporu na stejný Projekt jiného poskytovatele s výjimkou žádosti o podporu, která byla podána před uzavřením této Smlouvy.
- e) Vlastní prostředky dosahují alespoň 10 % výše Způsobilých nákladů v případě poskytnuté podpory v režimu výhradně podle § 9 odst. 3 NV a současně tyto prostředky kryjí veškeré nezpůsobilé náklady.

#### 2) Účel Úvěru

Úvěrováný se zavazuje použít Úvěr výhradně za účelem realizace Projektu „Stavební úpravy bytového domu ul. Elišky Krásnohorské 712-15 Plzeň“

tj. Energetické modernizace bytového domu č.p. 712, stavby, LV č. 9283, stojícího na pozemku parc. č. 11319/89 v katastrálním území Plzeň a obci Plzeň (dále také jen „Nemovitost“).

Dle Usnesení Úřadu městského obvodu Plzeň 1, Stavebně správního odboru, č.j. UMO1/21356/20 ze dne 09.09.2020, stavební práce za účelem Energetické modernizace bytového domu nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavby a stavebník je oprávněn provést stavební záměr.

Účelem Úvěru je Energetická modernizace, a to v návaznosti na doloženou projektovou dokumentaci zpracovanou autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. xxxxxxxxxx – ČKAIT: xxxxx, kterou Úvěrováný předložil Úvěrujícímu jako součást žádosti o Úvěr.

Energetická modernizace bude probíhat v souladu s podmínkami NV.

- 3) Pohledávku vzniklou na základě poskytnutí Úvěru podle odst. 1 tohoto článku bude Úvěrující evidovat pod registračním číslem této Smlouvy.
- 4) Úvěrovaným budou směřovány měsíční úhrady jistiny na níže uvedený účet pod níže uvedeným variabilním a specifickým symbolem:  
Číslo účtu: **xxxxx – xxxxxx** kód banky **xxxx**  
Variabilní symbol (registrační číslo Smlouvy): **167100116**  
Specifický symbol (IČO Úvěrovaného): **26325691**  
Úvěrující si vyhrazuje možnost jednostranné změny výše uvedených platebních údajů. Úvěrující je povinen tuto změnu oznámit Úvěrovanému nejméně 45 dní před požadovaným termínem zasílání 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 NV a předloženou žádostí. NV je závazné pro obě Smluvní strany a Úvěrovaný podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s NV seznámil. Úvěrovaný se zavazuje veškeré změny týkající se Energetické modernizace neprodleně oznámit Úvěrujícímu a na žádost Úvěrujícího neprodleně dodat nový PENB, který zapracovává provedené změny.
- 6) Úvěrovaný se zavazuje použitím prostředků Úvěru splnit podmínku realizace Projektu dle § 6 odst. 2 písm. b) NV. Celkovou úsporu spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % se Úvěrovaný zavazuje naplňovat po dobu alespoň 5 let od data Ukončení realizace Projektu uvedeného ve Smlouvě, přičemž majetek pořízený prostřednictvím Úvěru musí po stejnou dobu sloužit účelu Projektu.
- 7) Úvěrovaný se zavazuje vrátit Úvěrujícímu poskytnuté peněžní prostředky (dále také jen „Jistina“) tak, jak je sjednáno dále v této Smlouvě a stanoveno ve splátkovém kalendáři dle článku IV. odst. 1 a 5 této Smlouvy.
- 8) V případě, že peněžní prostředky získané Úvěrem na základě Smlouvy budou hradit jiné než Způsobilé náklady Nemovitosti a dojde tak k neoprávněnému použití prostředků nebo v případě, že dojde k zadržení peněžních prostředků získaných na základě této Smlouvy, jedná se dle § 44 a § 44a zákona č. 218/2000 Sb.<sup>1</sup>, ve znění pozdějších předpisů, o porušení rozpočtové kázně.

## **Článek II. Úročení Úvěru**

Úvěr je poskytován **bezúročně** na celou dobu trvání závazku.

## **Článek III. Čerpání úvěru**

- 1) Úvěrovaný bude Úvěr čerpat postupně na základě předkládaných Žádostí o Čerpání úvěru, jejichž přílohou budou originály nebo kopie účetních dokladů souvisejících s účelem Úvěru prokazující použití finančních prostředků dle článku I. odst. 2 této Smlouvy včetně soupisu dokladů. Faktury, příp. jiné účetní doklady nebo soupisy provedených prací předkládané k proplacení musí být potvrzeny

---

<sup>1</sup> Zákon o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla)

oprávněnou osobou pověřenou k výkonu Technického dozoru stavebníka. Předložené faktury nesmí být zálohové ani již uhrazené ani vystavené před vznikem oprávnění Úvěrovaného k provádění Energetické modernizace podle platných stavebních předpisů a před termínem podání žádosti o Úvěr. Faktury, případně jiné účetní doklady předkládané k proplacení nesmí obsahovat datum uskutečnění zdanitelného plnění pozdější než 31. 12. 2023. Řádně vyplněná a úplná Žádost o Čerpání úvěru bude doručena vždy nejpozději 20 dní před požadovaným datem Čerpání úvěru. Nastane-li požadovaný termín Čerpání úvěru uvedený v Žádosti o Čerpání úvěru dříve, než je stanoveno v předchozí větě, vyhrazuje si Úvěrující právo provést Čerpání úvěru nejpozději do uplynutí 20 denní lhůty od doručení Žádosti o Čerpání úvěru, přičemž nejzazší termín Čerpání úvěru je 31.12.2023. V Žádosti o Čerpání úvěru bude uveden seznam všech Způsobilých nákladů, které požaduje Úvěrovaný za uplynulé období z Úvěru uhradit.

- 2) Úvěrovaný se zavazuje postupovat tak, aby ze strany Úvěrujícího mohlo dojít k zahájení Čerpání úvěru **nejpozději do 9 měsíců od podpisu této Smlouvy**, tzn., že Úvěrovaný je povinen předložit Úvěrujícímu doklady prokazující splnění podmínek pro Čerpání úvěru dle článku X. odst. 2 této Smlouvy a Žádost o Čerpání úvěru v takové lhůtě, aby k vlastnímu Čerpání úvěru došlo nejpozději poslední den 9. měsíce od podpisu Smlouvy v souladu s článkem III. odst. 1 této Smlouvy. Požadovaný termín zahájení Čerpání úvěru uvedený v Žádosti o Čerpání úvěru nesmí přesáhnout lhůtu 9 měsíců od podpisu této Smlouvy. Pokud nebude Žádost o Čerpání úvěru řádně vyplněna (nepřesné, neúplné, chybné údaje atd.) nebo bude v rozporu s touto Smlouvou, Úvěrující není povinen Úvěr poskytnout.
- 3) Úvěrující se zavazuje Čerpat úvěr v souladu s ustanoveními této Smlouvy dle Žádosti o Čerpání úvěru a dokladů prokazujících účelovost Čerpání úvěru na účet dodavatelů Energetické modernizace: xxxxxxx s.r.o., IČO: xxxxxxx, č. účtu: xxxxxxx/xxx, TDS: Ing. xxxxxx, IČO: xxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxx/xxxx.
- 4) Úvěrující poskytne Úvěr pouze za předpokladu, že Úvěrovaný splnil všechny podmínky k uplatnění nároku na Čerpání úvěru vyplývající z této Smlouvy a z NV. Úvěrující je oprávněn neposkytnout Úvěr v případě, že Úvěrovaný nedodržel podmínky této Smlouvy nebo NV.
- 5) Veškerá Čerpání úvěru je možné provést pouze na základě Žádosti o Čerpání úvěru a dokladů prokazujících účelovost Čerpání úvěru.
- 6) Úvěrující poskytne Úvěr tak, že čerpané částky uhradí (připíše) na účet dodavatelů Energetické modernizace Úvěrovaného uvedený v Žádosti o Čerpání úvěru a na dokladech prokazujících účelovost Čerpání úvěru. Úvěrovaný je povinen uvádět v Žádostech o Čerpání úvěru číslo účtu dodavatelů Energetické modernizace. Pokud bude Úvěrovaným v Žádostech o Čerpání úvěru uvedeno jiné číslo účtu, než je uvedené v článku III. odst. 3 této Smlouvy, jedná se o chybně vyplněnou Žádost o Čerpání úvěru.
- 7) Úvěrující je povinen uhradit Způsobilé náklady, maximálně do výše poskytnutého Úvěru příslušným dodavatelům nejpozději do 31.12.2023. Úvěrovaný je rovněž povinen uhradit veškeré Způsobilé a nezpůsobilé náklady, které nejsou kryty z prostředků Úvěru příslušným dodavatelům nejpozději do 31.12.2023. Tento termín je zároveň nejpozdější termín pro ukončení realizace Projektu.
- 8) Úvěrovaný je povinen uplatnit nárok na Dočerpání úvěru smluvně dohodnuté částky Úvěru dle článku III. odst. 1 této Smlouvy způsobem uvedeným v tomto článku nejpozději ve lhůtě, která umožní Úvěrujícímu převést finanční prostředky na účet dodavatele/ů Energetické modernizace Úvěrovaného tak, aby byla splněna podmínka uvedená v článku III. odst. 1 a 7 Smlouvy, jinak ztrácí nárok na Dočerpání úvěru.
- 9) Úvěrovaný zabezpečí v účetnictví oddělené účtování celkových nákladů, které jsou částečně kryty prostředky tohoto Úvěru. Doklady související s poskytnutým Úvěrem bude Úvěrovaný uchovávat po dobu 10 let od úplného splacení Úvěru dle Smlouvy.

#### **Článek IV.**

##### **Splácení Jistiny a úhrada smluvních pokut a zákonných úroků z prodlení**

- 1) Úvěrovaný je povinen splatit Úvěr, tj. vrátit Jistinu a uhradit smluvní pokuty a zákonné úroky z prodlení nejpozději do **30.04.2041**.
- 2) Úvěr se splácí a smluvní pokuty a zákonné úroky z prodlení se hradí v Kč.
- 3) Úvěrovaný je oprávněn splatit celou Jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v tomto článku. Smluvní 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 a písemně mu tento záměr oznámí s předstihem minimálně 30 dnů s uvedením data předčasného splacení.
- 4) Pokud dojde v době splácení Úvěru k úhradě mimořádné splátky, pravidelné splátky zůstanou stejné a zkrátí se doba splácení, případně dojde ke snížení výše poslední splátky, pokud se Úvěrovaný s Úvěrujícím písemně nedohodnou jinak.
- 5) Úvěrovaný se zavazuje splácet Úvěr pravidelnými měsíčními splátkami dle předloženého splátkového kalendáře, a to vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce až do úplného zaplacení celého závazku. První splátka je splatná k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo Ukončeno Čerpání úvěru.
- 6) Úvěrující předloží Úvěrovanému splátkový kalendář do 10 dnů od Ukončení Čerpání úvěru.

#### **Článek V.**

##### **Úroky z prodlení**

- 1) Je-li Úvěrovaný v prodlení se splácením kterékoliv splátky Jistiny nebo její části nebo s úhradou smluvní pokuty, náleží Úvěrujícímu úrok z prodlení ve výši zákonného úroku z prodlení dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Úhrada zákonného úroku z prodlení nezbavuje Úvěrovaného povinnosti uhradit dlužnou Jistinu nebo smluvní pokutu.
- 3) Zákonné úroky z prodlení jsou splatné poté, kdy na ně Úvěrujícímu vznikne nárok, tj. od okamžiku prodlení. Smluvní strany sjednaly, že úhrada zákonných úroků z prodlení se uskuteční v Kč.

#### **Článek VI.**

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

- 1) Smluvní strany sjednávají tyto sankce za porušení podmínek:
  - a) pro případ, že Úvěrovaný při sjednávání 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 Energetická modernizace Nemovitosti dle této Smlouvy nebude ukončena tak, aby byl Úvěrující schopen připsat finanční prostředky z Úvěru na účet dodavatele realizujícího Projekt Energetické modernizace do 31.12.2023 dle článku III. odst. 7 nebo k Žádosti o Čerpání

bude předložen doklad s datem uskutečnění zdanitelného plnění vyšším než 31.12.2023 dle článku III. odst. 1, smluvní pokutu ve výši 5. 000,- Kč,

- c) pro případ, že provedením Energetické modernizace není dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v § 6 odst. 2 písm. b) NV, smluvní pokutu ve výši 1 % z výše poskytnutého úvěru,
  - d) pro případ, že Úvěrovaný poruší některou z podmínek Čerpání a použití Úvěru uvedených v § 12 odst. 1 nebo 4 NV, smluvní pokutu ve výši 1% z výše poskytnutého úvěru za každý zjištěný případ,
  - e) pro případ, že Nemovitost, u které je prováděna Energetická modernizace, není po celou dobu splácení Úvěru pojištěna a Úvěrovaný nezajistí vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Úvěrujícího v souladu s § 6 odst. 2 písm. d) NV smluvní pokutu ve výši 0,5 % z výše poskytnutého Úvěru za každý zjištěný případ. Tato sankce bude Úvěrovanému vyměřena, pokud nedojde v náhradní lhůtě poskytnuté Úvěrujícím k nápravě,
  - f) pro případ, že do 10 dnů od podpisu závěrečného předávacího protokolu o převzetí stavby nebo obsahově odpovídajícího dokumentu dokládajícího Ukončení energetické modernizace, nedoloží Úvěrovaný tento dokument v souladu s článkem 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 10 dnů od data způsobilosti stavby k užívání Úvěrovaný nedoloží prohlášení o tom, že Energetická modernizace je dokončena a stavba je schopna užívání v souladu s článkem IX. odst. 2 písm. b) 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,
  - h) pro případ, že Úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v článku XII. odst. 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,
  - i) pro případ, že Úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v článku XII. odst. 1 nebo 2 této Smlouvy, sjednaly Smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý zjištěný případ,
  - j) pro případ, že Úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v článku III. odst. 9 této Smlouvy, sjednaly Smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti pokutu ve výši 1 % z výše poskytnutého Úvěru 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 článku VII. této Smlouvy.
- 3) Sjednáním smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody, resp. další následky porušení podmínek dle této Smlouvy nebo NV nebo 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.

## **Článek VII. Úhrada pohledávek po splatnosti**

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

## **Článek VIII. Zajištění Úvěru**

- 1) Závazky Úvěrovaného vůči Úvěřujícímu plynoucí z této Smlouvy jsou zajištěny v rozsahu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a samostatných smlouvách o poskytnutí zajištění.
- 2) Způsob zajištění závazků Úvěrovaného vůči Úvěřujícímu z této Smlouvy:
  - a) zákonným ručením členů Úvěrovaného, tj. vlastníků bytových jednotek, přičemž každý člen Úvěrovaného ručí za dluhy Úvěrovaného vůči Úvěřujícímu v poměru dle velikosti svého podílu na společných částech domu,
  - b) vinkulací pojistného plnění ze živelního pojištění Nemovitosti sjednaného Úvěrovaným.
- 3) Zajištění se sjednává po celou dobu trvání závazkového vztahu vzniklého z této Smlouvy, resp. až do úplného vypořádání veškerých pohledávek Úvěřujícího vzniklých na základě této Smlouvy.
- 4) Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání této 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 prohlásit veškeré své pohledávky vůči Úvěrovanému za okamžitě splatné nebo od Smlouvy odstoupit a požadovat, aby Úvěrovaný vrátil poskytnutý Úvěr spolu se zákonnými úroky z prodlení a smluvními pokutami, a to do 30 dnů ode dne odstoupení od této Smlouvy. Odstoupení Úvěřujícího od Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy.



## **Článek IX. Prohlášení Úvěrovaného a poskytování dokumentů**

- 1) Úvěrovaný tímto prohlašuje, že
  - a) není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie prohlašujícího v souladu s články 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem<sup>2</sup>,
  - b) není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz<sup>3</sup>,
  - c) vlastní finanční zdroje potřebné na pokrytí celkových nákladů Projektu nad rámec poskytnutého Úvěru.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje doložit Úvěrujícímu tyto dokumenty:
  - a) závěrečný předávací protokol o převzetí stavby nebo obsahově odpovídající dokument dokládající, že Energetická modernizace je ukončena v rozsahu specifikovaném v článku I. odst. 2 této Smlouvy do 10 dnů od jeho podpisu,
  - b) prohlášení, že Energetická modernizace je dokončena a stavba je schopna užívání, a to do 10 dnů od data, kdy stavba splňuje výše uvedené podmínky,
  - c) doklad o vinkulaci pojistného plnění z pojistné smlouvy Nemovitosti s pojištěním na živel, potvrzené příslušnou pojišťovnou nejpozději ve lhůtě 30 dnů při každé změně pojistné smlouvy.

## **Článek X. Specifické podmínky pro poskytnutí Úvěru**

- 1) Úvěrovaný se zavazuje, že:
  - a) po celou dobu splácení tohoto Úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, nezmění užívání Nemovitosti takovým způsobem, aby nebyly k bydlení užívány ty bytové jednotky, které k němu byly užívány v době podání žádosti, nebo takovým způsobem, aby byla podlahová plocha užívána k bydlení menší než v době podání žádosti,
  - b) po celou dobu splácení tohoto Úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy nepřevede bez souhlasu Úvěrujícího na jinou osobu vlastnické právo k bytovému domu dle článku I. odst. 2 Smlouvy, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, jednotce bytového domu v domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek, nebo podílu na nich,
  - c) po celou dobu účinnosti Smlouvy oznámí Úvěrujícímu, že došlo k vydání rozhodnutí o odstranění bytového domu dle článku I. odst. 2 Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odstranění bytového domu.
- 2) Zahájení Čerpání úvěru je vázáno na:
  - a) předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Úvěrujícího vyplývajícího z uzavřené pojistné smlouvy Nemovitosti dle článku IX. odst. 2 písm. c) této Smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou.

---

<sup>2</sup> Článek 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014

<sup>3</sup> Článek 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014

## **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 nevyčerpaný limit de minimis (tj. nejvýše 200 tis. EUR) stanovený Nařízením 1407/2013.
- 3) Výše Podpory de minimis činí podle předpokládaného průběhu Čerpání a splácení Úvěru uvedeného v článku I. této Smlouvy maximálně **319.644,89 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) Podpora de minimis se považuje za poskytnutou v okamžiku, kdy Úvěrovaný získá na podporu právní nárok, a to bez ohledu na to, kdy byla podpora de minimis Úvěrovanému poskytnuta.
- 6) 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, zejména však o změně právní formy, statutárního orgánu, změnu v osobě zplnomocněného zmocněnce, doručovací adresy.
- 3) Úvěrovaný souhlasí s prováděním kontroly Čerpání poskytnutých finančních prostředků a kontroly dodržení podmínek pro poskytnutí Úvěru stanovených v této Smlouvě a v NV Úvěřujícím, dalšími kontrolními orgány a jimi pověřenými osobami. Úvěrovaný poskytne Úvěřujícímu nebo jím pověřené osobě potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení. Úvěrovaný se zavazuje umožnit audit všem subjektům, které ho mají oprávnění provést tak, aby byla možná kontrola důkazů, které poskytují informace o tom, že

podpora byla použita k zamýšleným účelům v souladu s platnými předpisy. Úvěrovaný se zavazuje poskytnout Úvěřujícímu veškeré informace o výsledcích a kontrolní protokoly ze všech kontrol a auditů týkajících se poskytnuté podpory dle Smlouvy.

- 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 o Úvěru,
  - c) při doručování prostřednictvím datové schránky:
    - doručením do datové schránky Úvěřujícího,
    - uplynutím 10 dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky Úvěrovaného.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště Úvěřujícího 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 Úvěřujícího**

- 1) Úvěřující je oprávněn učinit jedno nebo více opatření uvedených v odst. 2 tohoto článku, pokud dojde k porušení některé z povinností uvedených ve Smlouvě nebo nastane některá z těchto skutečností:
  - a) Úvěrovaný je v prodlení se zaplacením nejméně dvou měsíčních splátek Úvěru ve sjednané výši a neuhradí tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy Úvěřujícího k zaplacení,
  - b) provedením Energetické modernizace není dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v § 6 odst. 2 písm. b) NV,
  - c) není dodržen účel Úvěru dle § 3 NV nebo nejsou dodrženy podmínky poskytnutí Úvěru dle § 6 odst. 2 písm. c) nebo d) NV, případně vyšlo najevo, že Úvěrovaný uvedl v žádosti o Úvěr nepravdivé nebo neúplné údaje,

- d) Úvěrovaný poruší některou z podmínek čerpání a požití Úvěru uvedených v § 12 odst. 1 nebo 4 NV,
  - e) ve vztahu k Úvěrovanému, jeho majetkovým účastem, akcionářům či společníkům je vyvoláno, vedeno, podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, či jakékoli jiné řízení z důvodu platební nevěle, neschopnosti či předlužení nebo hrozí likvidace,
  - f) prohlášení Úvěrovaného učiněná v článku IX. této Smlouvy se ukážou jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná, anebo se takovými během účinnosti této Smlouvy stala nebo Úvěrovaný nesplní závazky, ke kterým se zavázal dle článku IX. odst. 2 nebo článku X. této Smlouvy,
  - g) Úvěrovaný nezajistí Úvěr způsobem podle článku VIII. odst. 2 této Smlouvy nebo nepředloží doklad o vinkulaci pojistného plnění dle článku IX. odst. 2 písm. c) této Smlouvy, nebo nedoplní zajištění na původní rozsah dle článku VIII. odst. 4 této Smlouvy.
- 2) Úvěřující je oprávněn kdykoli po té, co dojde k případu porušení povinnosti stanovené NV nebo Smlouvou oznámením odeslaným Úvěrovanému:
- a) omezit nebo zastavit Čerpání úvěru,
  - b) odstoupit od této Smlouvy s požadavkem okamžitého splacení dlužné částky včetně smluvních pokut a zákonného úroku z prodlení. Účinky odstoupení nastávají vždy doručením odstoupení Úvěrovanému.
- 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 Úvěřujícího k zaplacení a k tomuto prodlení dojde opakovaně, může Úvěřující od této Smlouvy odstoupit a požadovat, aby Úvěrovaný okamžitě vrátil dlužnou částku, případně se zákonnými úroky z prodlení a smluvními pokutami. Pokud nedojde k úhradě dlužné částky v uvedeném termínu, Úvěřující podá podnět pro porušení rozpočtové kázně příslušnému finančnímu úřadu a neuhrazené smluvní pokuty a zákonné úroky z prodlení bude Úvěřující řešit ze zajištění, soudní případně exekuční cestou. Odstoupení Úvěřujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení tohoto odstoupení Úvěrovanému.

#### **Článek XIV. Společná a závěrečná ustanovení**

- 1) Úvěřující zpracovává osobní údaje fyzických osob zastupujících Úvěrovaného za účelem a v rozsahu nezbytném pro uzavření této Smlouvy a za účelem a v rozsahu nezbytném pro plnění úkolů ve veřejném zájmu a při výkonu veřejné moci. Úvěřující zpracovává dané osobní údaje pouze po dobu nezbytně nutnou pro naplnění stanovených účelů. Při zpracovávání těchto osobních údajů postupuje Úvěřující 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 Úvěřujícím a jejich práv v souvislosti s ochranou osobních údajů jsou uvedeny v Informačním memorandu o zpracování osobních údajů dle článku 13 a 14 GDPR, které je přílohou č. 1 této Smlouvy. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky a Úvěřující jsou v tomto případě z hlediska ochrany osobních údajů v postavení společných správců. Informační a další povinnosti budou společní správci jako správci osobních údajů plnit v rámci zpracování osobních údajů pro své stanovené účely.

- 2) Práva a nápravné prostředky podle této Smlouvy mohou být 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 Úvěřujícím neznamena, 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) V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se kdykoli stane či ukáže v jakémkoliv směru nezákonným, neplatným, neúčinným či nevykonatelným, zákonnost, platnost, účinnost či vykonatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy tímto nebude dotčena. Smluvní strany se zavazují, že jakákoliv taková nezákonná, neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradí ustanoveními novými, která budou takovým nezákonným, neplatným, neúčinným či nevymahatelným ustanovením, svým významem co nejbližší.
- 4) 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 zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. 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 Úvěřující, nejpozději do 15 dnů po podpisu poslední Smluvní stranou. Úvěrovaný bere na vědomí, že tato Smlouva včetně případných dodatků bude uveřejněna v elektronické podobě v registru smluv.
- 5) Tato Smlouva je účinná až do doby, kdy vyprší poslední z uvedených podmínek:
  - Úvěr je zcela splacen;
  - Ukončení udržitelnosti Projektu tj. uplynutí 5 let po Ukončení realizace Projektu.
- 6) Úvěrovaný odpovídá za pravdivost, úplnost a správnost všech informací a dokumentů, které předložil Úvěřujícímu jako podklady pro poskytnutí Úvěru.
- 7) Úvěrovaný nese důkazní břemeno ohledně doložení skutečností, že nedošlo k porušení povinností stanovených Smlouvou a NV.
- 8) V případě odstoupení od Smlouvy má odstoupení pouze účinky do budoucna ve smyslu § 2004 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů. Odstoupení od Smlouvy se přitom nedotýká povinnosti Smluvních stran k zaplacení Jistiny, smluvní pokuty, úroků z prodlení, náhrady škody a ani jiných ujednání, které mají vzhledem ke své povaze zavazovat Smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy, zejména ujednání v článku III odst. 9 této Smlouvy.
- 9) Smluvní strany se dohodly, že Úvěřující je oprávněn po Ukončení realizace Projektu uveřejnit název, identifikační číslo a sídlo Úvěrovaného, a dále výši Úvěru a měsíční splátky a splatnost Úvěru na webových stránkách Úvěřujícího. Smluvní strany se dále dohodly, že Úvěřující je po Ukončení realizace Projektu oprávněn uveřejnit název obce, ve které je úvěrovaná Nemovitost umístěna, počet bytů a další informace o použití poskytnutých prostředků; pro tyto účely je Úvěřující oprávněn pořizovat fotodokumentaci a tuto uveřejnit, případně spolu s fotodokumentací poskytnutou Úvěrovaným. V případě, kdy Úvěřující využije svých oprávnění dle tohoto odstavce, bude vždy Úvěrovaného s dostatečným předstihem informovat o chystaném uveřejnění, včetně doby, kdy k uveřejnění dojde, a rozsahu uveřejňovaných informací. Úvěřující nepřistoupí k uveřejnění v případě, kdy z vyjádření Úvěrovaného vyplývá, že Úvěřující nebude na základě zákona nebo jiného právního předpisu oprávněn toto uveřejnění provést.
- 10) Účinnost této Smlouvy zaniká marným uplynutím lhůty pro zahájení Čerpání prostředků dle článku III. odst. 2 Smlouvy. Úvěřující odešle Úvěrovanému vyrozumění o zániku účinnosti této Smlouvy.

- 11) Úvěrovaný prohlašuje, že prodlužuje promlčecí lhůtu všech pohledávek vzniklých Úvěřujícímu na základě této Smlouvy, včetně pohledávek vzniklých z jejího porušení nebo odstoupením od této Smlouvy/okamžité splacení, a to na 15 let od doby, kdy promlčecí lhůta začne běžet poprvé.
- 12) Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.

Za Úvěřujícího:

Za Úvěrovaného:

V Praze dne 27.05.2021

V Plzni dne 20.05.2021

.....  
Státní fond podpory investic  
Ing. Hana Pejpalová  
ředitelka Fondu

.....  
Společenství vlastníků jednotek  
E. Krásnohorské 712/15, Plzeň  
Viktor Novotný  
předseda výboru

.....  
Společenství vlastníků jednotek  
E. Krásnohorské 712/15, Plzeň  
Bc. Tomáš Jelínek  
místopředseda výboru

Příloha č. 1: Informační memorandum o zpracování osobních údajů dle článku 13 a 14 GDPR.