

Smlouva o úvěru

Smluvní strany:

Státní fond podpory investic

IČO: 708 56 788

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

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

(dále jen „Úvěrující“),

a

PANTHA REI s.r.o.

IČO: 07681895

se sídlem: Gabrielovo náměstí 536, 391 55 Chýnov

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 28259

zastupuje: Josef Pták, jednatel

(dále jen „Úvěrovaný“),

(společně také jen „Smluvní strany“),

uzavírají ve smyslu zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění zákona č. 61/2005 Sb. a zákona č. 113/2020 Sb., ve smyslu nařízení vlády č. 2/2021 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, a ve smyslu § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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:

- a) Nařízením nařízení vlády č. 2/2021 Sb. ze dne 21. prosince 2020, o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky;
- b) Rozhodnými výdaji výdaje rozhodné pro určení výše úvěru, jejichž výčet je uveden v Příručce žadatele o úvěr a jejichž výše je stanovena v Členění výdajů doloženém k žádosti o úvěr;
- c) Čerpáním úvěru odepsání příslušné částky z účtu Úvěrujícího za účelem jejího převodu na Čerpací účet Úvěrovaného, z něhož jsou hrazeny prostředky ve prospěch dodavatelů Úvěrovaného;
- d) Čerpacím účtem účet sloužící k úhradě výdajů, na které lze výhradně čerpat úvěr;

- e) Žádostí o čerpání úvěru žádost předložena Úvěrovaným na platném formuláři Úvěrujícího včetně všech náležitostí a příloh (formulář je dostupný na www.sfpi.cz);
- f) Dočerpáním úvěru Čerpání úvěru, kterým se celková vyčerpaná částka úvěru dorovná maximální výši poskytnutého úvěru;
- g) Ukončením čerpání Dočerpání úvěru nebo jakékoli 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 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: **10 918 524 Kč**

slovy: (desetmilionůdevětosetosmnácttisícpětsetdvacetčtyři koruny české)

maximálně na **91,18 %** do podpisu Smlouvy neuhrazených Rozhodných výdajů.

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

2) Účel úvěru

Úvěrovaný se zavazuje použít úvěr výhradně za účelem **výstavby 19 bytů v bytovém domě** s celkem 20 nájemními upravitelnými byty na pozemku **parc. č. 577/4** v katastrálním území **Chýnov u Tábora** v obci Chýnov (dále také jen „Nemovitost“) na základě stavebního povolení vydaného stavebním úřadem MěÚ Chýnov, jako stavební úřad pod č.j. MECH-1844/2019-SÚ/Ck/6 dne 7.1.2020, které nabylo právní moci dne 8.1.2020.

Výstavba bude probíhat v souladu s podmínkami Nařízení.

- 3) Pohledávku vzniklou na základě poskytnutí úvěru podle odst. 1 tohoto článku, bude Úvěrující evidovat pod registračním číslem této Smlouvy.
- 4) Úvěrovaným budou směrovány měsíční úhrady jistiny a úroků na níže uvedený účet pod níže uvedeným variabilním a specifickým symbolem:

Číslo účtu: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Variabilní symbol (registrační číslo Smlouvy): **28431087**

Specifický symbol (IČ/RČ Úvěrovaného): **07681895**

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; v takovém případě se nevyžaduje provedení změny této Smlouvy a daná změna je účinná dnem jejího oznámení Úvěrovanému.

- 5) Úvěrovaný se zavazuje, že poskytnutý úvěr použije výhradně na výše uvedený účel, a to zcela v souladu s § 4, § 5, § 6 a § 11 Nařízení. Toto Nařízení je závazné pro obě Smluvní strany a Úvěrovaný podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s Nařízením seznámil.
- 6) Úvěrovaný se zavazuje vrátit Úvěřujícímu 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 zadržetí 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.

Určení úrokové sazby úvěru

- 1) Úroková sazba tohoto úvěru činí **0,6 % p. a.**
Tato úroková sazba je po celou dobu trvání závazku neměnná na základě § 7 odst. 4 věta první Nařízení.
- 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.

Metodika stanovení rizikové přírážky je zveřejněna na webových stránkách Úvěřujícího (www.sfpi.cz)

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 Rozhodné výdaje související s účelem úvěru dle čl. I. odst. 2 této Smlouvy včetně soupisu provedených prací a položkového rozpočtu aktuálně provedených prací, popřípadě jiné účetní doklady prokazující účel použití úvěru. Faktury, příp. jiné účetní doklady nebo soupisy, vztahující se k provedeným stavebním pracím, předkládané k proplacení musí být potvrzeny oprávněnou osobou pověřenou k výkonu Technického dozoru stavebníka. Předložené faktury (příp. jiné účetní doklady nebo soupisy provedených prací předkládané k proplacení) 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 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 Fond právo provést Čerpání úvěru nejpozději do uplynutí 20 denní lhůty od doručení Žádosti o čerpání úvěru. V Žádosti o čerpání úvěru bude uveden seznam všech výdajů tvořící tu část Rozhodných výdajů, na které lze Čerpat úvěr, a které požaduje Úvěrovaný za uplynulé období z úvěru uhradit a seznam ostatních výdajů, které Úvěrovaný hradí z vlastních zdrojů.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje uplatnit nárok na zahájení Čerpání úvěru nejpozději v takovou dobu, aby mohlo být Čerpání zahájeno do **6 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy**, tzn., že Úvěrovaný je povinen v uvedeném termínu podle odst. 1 předložit Úvěřujícímu doklady prokazující splnění podmínek pro Čerpání úvěru dle čl. X. odst. 1 této Smlouvy a Žádost o čerpání úvěru včetně dokladů uvedených v odst. 1 tohoto článku, které prokazují účelovost Čerpání úvěru. Požadovaný termín zahájení Čerpání úvěru uvedený v Žádosti o čerpání úvěru 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 s touto Smlouvou, Úvěřující není povinen zahájit Čerpání úvěru.
- 3) Úvěřující se zavazuje Čerpat úvěr v souladu s ustanoveními této Smlouvy dle Žádosti o čerpání úvěru.

- 4) Úvěrující poskytne úvěr pouze za předpokladu, že Úvěrovaný splnil všechny podmínky k uplatnění nároku na Čerpání úvěru vyplývající z této Smlouvy a z Nařízení. Úvěrující je oprávněn nevyčerpat úvěr v případě, že Úvěrovaný nedodržel podmínky této Smlouvy nebo Nařízení.
- 5) Veškeré 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 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 čl. X. odst. 1 písm. d) této Smlouvy.
- 7) Úvěrovaný je povinen uplatnit nárok na Ukončení čerpání úvěru - smluvně dohodnuté částky 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 5 let ode dne uzavření této Smlouvy, jinak ztrácí nárok na Dočerpání úvěru.
- 8) Čerpání úvěru Úvěrující neumožní, pokud bude Úvěrovaný v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči Úvěrujícímu.
- 9) V případě použití úvěru, které neodpovídá příslušné Žádosti o čerpání úvěru je Úvěrující oprávněn požadovat vrácení těchto prostředků v plné výši.

Článek IV.

Splácení Jistiny a úhrada úroků

- 1) Úvěrovaný je povinen splatit úvěr, tj. splatit Jistinu a uhradit úroky nejpozději do **31.08.2041**.
- 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. 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 tohoto článku 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, případně jiné změně splácení dohodnuté mezi Úvěrujícím a Úvěrovaným, bude Úvěrujícím vydán nový platný splátkový kalendář do 10 dnů po provedení úhrady mimořádné splátky. Splátkový kalendář bude upraven tak, že pravidelné anuitní splátky zůstanou stejné a zkrátí 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 ve výši sjednané v čl. II. této Smlouvy.
- 6) Úhrada úroků dle odst. 5 tohoto článku bude prováděna pravidelně na základě Úvěrujícím zasláného výpočtu úroků za předcházející kalendářní měsíc. Tento výpočet Úvěrující zašle Úvěrovanému do 7 dnů po ukončení daného kalendářního měsíce a Úvěrovaný je povinen provést úhradu v termínu dle odst. 9 tohoto článku.
- 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.
- 10) Úvěr je úročen úrokovou sazbou určenou podle § 7 Nařízení a podle této Smlouvy do úplného uhrazení Jistiny.

- 11) Pokud se Úvěrovaný dostane do prodlení se splácením Jistiny, které překročí dobu splatnosti dle odst. 1, a pokud úroková sazba byla snížena za využití podpory malého rozsahu, bude k prvnímu dni takového prodlení přepočtena podle základní sazby a zvýšená o rizikovou přírážku, obojí určené k prvnímu dni takového prodlení.

Článek V.

Úroky z prodlení

- 1) Je-li Úvěrovaný v prodlení s úhradou jakékoliv pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy, náleží Úvěrujícímu úrok z prodlení ve výši zákonného úroku z prodlení dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
- 2) Úhrada úroku z prodlení nezavazuje Úvěrovaného povinnosti uhradit pohledávku, se kterou byl Úvěrovaný v prodlení. 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 této 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 nebude dokončena a schopna užívání do 5 let od uzavření této Smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (§ 4 odst. 1 písm. p) Nařízení);
 - c) pro případ porušení podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 odst. 1 písm. a) až f) Nařízení, včetně porušení těchto podmínek v době výstavby podle § 4 odst. 2 Nařízení, Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 % z výše poskytnutého úvěru za každý zjištěný případ;
 - d) 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) v rozporu s ustanovením § 6 Nařízení
 - i. převede vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu Úvěrujícího,
 - ii. provede změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení,
 - iii. dá souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu,
 - iv. umožní užívání nájemního bytu jinak než k nájemnímu bydlení,
 - v. zatíží nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu Úvěrujícího; výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch Úvěrujícího,
 - vi. 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;
 - e) pro případ, že 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,
 - f) pro případ, že do 6 měsíců po datu zápisu změny zástavy dle čl. VIII. odst. 2 písm. a) nedoloží výpis z KN v souladu s čl. IX odst. 2 písm. b), 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 Úvěrovaný nezajistí živelní pojištění Nemovitosti po celou dobu splácení úvěru a zároveň vinkulaci souvisejících pojistných 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 Úvěřujícím k nápravě,

- h) pro případ, že Úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v čl. XII. odst. 1 nebo 3 této Smlouvy, sjednaly Smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti zvlášť 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 Úvěřujícím oprávněně požadována opakovaně, až do splnění předmětné povinnosti Úvěrovaným,
 - i) 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) Úvěřující 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 Úvěřující v této výzvě také uvede. V případě neuhrazení smluvní pokuty Úvěrovaným ve lhůtě dle předchozí věty, je Úvěřující 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 Úvěřující uloží spolu se smluvní pokutou i lhůtu k nápravě, vzniká při nezjednání nápravy Úvěřujícímu 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 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,
 - 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) úrok z prodlení,
 - b) smluvní pokuty,
 - c) úroky při Čerpání úvěru,
 - d) splátka úvěru (od nejstarší splátky).

- f) obdržel v rámci skupiny propojených podniků v režimu de minimis SOHZ ke dni podpisu této Smlouvy v současném a dvou předcházejících účetních období podpory malého rozsahu („de minimis“) ve výši 476.980,81 EUR.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje doložit Úvěrujícímu tyto dokumenty:
- a) doklad prokazující schopnost užívání Nemovitosti, a to do 20 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, jejímž předmětem je pojištění Nemovitosti pro případ živelní události po celou dobu splácení a doklad o vinkulaci pojistného plnění z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou nejpozději ve lhůtě dle písm. a),
 - d) pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je stavební a montážní pojištění Nemovitosti po dobu výstavby, a doklad o vinkulaci pojistného plnění z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou,
 - e) nové pojistné smlouvy s vinkulacemi podle odst. 2 písm. d), a to v případě, kdy dojde k prodloužení s plánovanou dobou výstavby, a to k prvnímu dni takového prodloužení. Pojistné smlouvy a příslušné vinkulace podle tohoto odstavce budou uzavřeny nejméně na jeden rok a budou předkládány v souladu s tímto odstavcem opakovaně vždy, trvá-li dané prodloužení po ukončení nového pojištění.
- 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 uzavřené v souladu s § 5 Nařízení s nájemci bytových jednotek spolufinancovaných na základě této Smlouvy, a to do 30 dní od písemného vyzvání Úvěrujícího, včetně dokladů prokazujících splnění příslušných podmínek dle § 5 Nařízení.

Článek X.

Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru a čerpání 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 uzavřených pojistných smluv podle čl. IX odst. 2, písm. d) a e) a předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Úvěrujícího vyplývajícím z těchto pojistných smluv potvrzené příslušnou pojišťovnou,
 - c) předání 1 ks blankosměnky v Úvěrujícím schváleném znění podepsané Úvěrovaným jako výstavcem a avalistou **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, nar. **xxxxxxxxxxxxxxxx**, bytem **xx** a předání Směnečného vyplňovacího prohlášení dle čl. VIII. odst. 2 písm. b) této Smlouvy.
- 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;

- d) 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 schválené Žádosti o čerpání úvěru. Úvěrovaný zašle ve stejném období na Čerpací účet zbývající část finančních prostředků na 100% krytí celkových Rozhodných výdajů a Výdajů nad rámec, na které bude Čerpat úvěr tak, aby byly včasné uhrazeny faktury k předmětné Žádosti o čerpání úvěru. 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) doložení dokladů prokazujících, že Úvěrovaný vlastní finanční zdroje ve výši **10 %** Rozhodných výdajů a **100 %** Výdajů nad rámec pro realizaci projektu – tj. minimálně ve **výši 3.849.778,- Kč**.

2) Smluvní strany se dohodly, že:

- a) Úvěrovaný může požádat o vrácení blankosměnky v případě, že dokončí výstavbu 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 Nařízením 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 **518.460,98 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 tohoto článku. To se projeví rovněž postupem podle čl. IV odst. 11.
- 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:
 - Úvěřujícímu doručením do datové schránky Úvěřujícího,
 - Úvěrovanému okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu a pokud k tomu nedojde, pak 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, a to bez nutnosti uzavírat dodatek k této Smlouvě. Změna se považuje za provedenou doručením informace druhé smluvní straně.

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 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. této Smlouvy nebo podklady Úvěrovaného dodané podle čl. X. této Smlouvy se ukážou jako nepravdivé, neúplné nebo nepřesné, anebo se takovými během trvání této Smlouvy staly,
 - 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), d) nebo e) této Smlouvy, nebo nedoplní zajištění na původní rozsah dle čl. VIII. odst. 4 a čl. IX. odst. 2 písm. f) této Smlouvy,
 - d) Úvěrovaný zatíží nájemní dům nebo byt spolufinancovaný na základě této Smlouvy zástavním právem bez souhlasu Úvěřujícího ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch Úvěřujícího.
- 2) Úvěřující je oprávněn kdykoli poté, 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 odst. 3.
- 3) Úvěřující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit a požadovat, aby Úvěrovaný okamžitě vrátil dlužnou částku spolu s úroky, případně s úroky z prodlení a smluvními pokutami
 - a) 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,
 - b) je-li příjemce úvěru v prodlení se zaplacením měsíční splátky úvěru ve sjednané výši v průběhu 12 po sobě jdoucích měsíců alespoň třikrát,
 - c) 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,

Odstoupení Úvěřujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy. Účinky odstoupení podle tohoto článku 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 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 Úvěrujícím a jejich práv v souvislosti s ochranou osobních údajů jsou uvedeny v Informační 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. Nevykonání nebo opožděné vykonání jakéhokoli práva nebo nápravného prostředku dle této Smlouvy Úvěrujícím neznámá, 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. Úvěrovaný bere na vědomí, že tato smlouva včetně případných dodatků bude uveřejněna v elektronické podobě v registru smluv.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že Úvěrující je oprávněn po ukončení výstavby nájemních bytů uveřejnit název, identifikační číslo a sídlo Úvěrovaného, a dále výši úvěru a měsíční splátky a splatnost úvěru na webových stránkách Úvěrujícího. Smluvní strany se dále dohodly, že Úvěrující je po ukončení výstavby nájemních bytů oprávněn uveřejnit název obce, ve které je úvěrovaná Nemovitost umístěna, počet bytů a další informace o použití poskytnutých prostředků; pro tyto účely je Úvěrující oprávněn pořizovat fotodokumentaci a tuto uveřejnit, případně spolu s fotodokumentací poskytnutou Úvěrovaným.
V případě, kdy Úvěrující 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. Úvěrující nepřistoupí k uveřejnění v případě, kdy z vyjádření Úvěrovaného vyplývá, že Úvěrující nebude na základě zákona nebo jiného právního předpisu oprávněn toto uveřejnění provést
- 5) Účinnost této Smlouvy zaniká marným uplynutím lhůty dle § 11 odst. 1 Nařízení. Úvěrující odešle Úvěrovanému vyrozumění o zániku účinnosti této Smlouvy.
- 6) 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.
- 7) Smluvní strany sjednaly, že žádná z nich není oprávněna poskytnutí úvěru vypovědět, stejně jako není oprávněna vypovědět tuto Smlouvu.
- 8) Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu. Pokud je tato Smlouva uzavírána v elektronické podobě, je elektronicky podepsána v rámci jednoho elektronického vyhotovení.
- 9) Aktuální Příručka žadatele o úvěr je uveřejněna na internetových stránkách Úvěrujícího.
- 10) Přílohou č. 1 této Smlouvy je Informační memorandum o zpracování osobních údajů dle čl. 13 a 14 GDPR.

V Praze dne 22.6.2021

V Praze dne 22.6.2021

Za Úvěrujícího:

Za Úvěrovaného:

Státní fond podpory investic

Ing. Hana Pejpalová
ředitelka Fondu

PANTHA REI s.r.o.

Zastupuje: Josef Pták
Funkce: jednatel