

Smlouva o úvěru

mezi:

Státní fond rozvoje bydlení

sídlo : Dlouhá 741/13, Praha 1, PSČ 110 00,

IČ: 70856788

zastoupený xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pověřeným řízením Státního fondu rozvoje bydlení
(dále jen „věřitel“),

a

Autobazar VYSOČINA s.r.o.

sídlo : Žďár nad Sázavou – Mělkovice 2374, PSČ 591 01

IČ : 276 74 754

zapsána v obchodním rejstříku vedeném **Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 51004**

jednající: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **jednatel**

(dále jen „dlužník“),

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 § 497 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník tuto „Smlouvu o úvěru“. Věřitel se zavazuje poskytnout dlužníkovi peněžní prostředky do výše úvěrové částky a dlužník se zavazuje vrátit tyto prostředky věřiteli a zaplatit úroky, to vše v souladu s touto Smlouvou o úvěru a výše uvedenými předpisy.

Článek I.

Předmět smlouvy a vymezení charakteristiky úvěru

1) Úvěrová částka a měna úvěru.

Věřitel poskytne dlužníkovi úvěr:

ve výši maximálně : **6.659.328,- Kč**

slovy : **šest milionů šest set padesát devět tisíc tři sta dvacet osm korun českých**

maximálně na **96,9 %** výdajů, které lze hradit z tohoto úvěru.

2) Účel úvěru

Dlužník se zavazuje použít úvěr výhradně za účelem **přístavby, nástavby a stavebních**

úprav pro změnu v užívání stávajícího objektu (občanská vybavenost) **č.p. 920 ve Žďáře nad Sázavou, ulice Okružní č. or. 21**, při které vznikne **bytový dům s 9** nájemními byty (z toho **2** byty upravitelné) na pozemcích **parc. č. 1443, 1444 a 1460 v katastrálním území Město Žďár** na základě stavebního povolení vydaného MěÚ Žďár nad Sázavou, stavební odbor, jako stavební úřad pod č.j. SÚ/1302/12/Skř-4-StPo a Spis.zn.: SÚ/1302/12/Skř dne 20.8.2012, které nabylo právní moci dne 7.9.2012 a na základě rozhodnutí o změně stavyby před dokončením vydaného MěÚ Žďár nad Sázavou, stavební odbor, jako stavební úřad pod č.j. SÚ/2225/12/Ku-8-Rozh a Spis.zn.: SÚ/2225/12/Ku dne 12.7.2013, které nabylo právní moci dne 1.8.2013 (dále také jen „Nemovitost“).

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

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

Číslo účtu: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Variabilní symbol (*registrační číslo smlouvy*): **28431033**

Specifický symbol (*IC/RČ dlužníka*): **27674754**

Věřitel si vyhrazuje možnost jednostranné změny výše uvedených platebních údajů. Věřitel je povinen tuto změnu oznámit dlužníkovi nejméně 45 kalendářních dní před požadovaným termínem zasílání úhrad dlužníkem dle nových platebních údajů.

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

Článek II.

Úročení úvěru

- 1) Úroková sazba tohoto úvěru činí **3,5 % p. a.**

Tato úroková sazba je fixní na dobu 5 let. Po uplynutí této doby bude úroková sazba přepočtena tak, že se použije základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou

rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru platná k datu přepočtu úrokové sazby).

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

Článek III.

Čerpání úvěru

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 7) Čerpání úvěru věřitel neumožní, pokud bude dlužník v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči věřiteli.
- 8) V případě použití úvěru, které neodpovídá příslušné Žádosti o čerpání úvěru je věřitel 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) Dlužník je povinen splatit úvěr, tj. vrátit jistinu a uhradit úroky nejpozději do **30.11.2033**.
- 2) Úvěr se splácí a úroky se hradí v Kč.

- 3) Dlužník je oprávněn splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v tomto článku.

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

- 4) Pokud dojde v době splácení úvěru k úhradě mimořádné splátky, případně jiné změně splácení dohodnuté mezi věřitelem a dlužníkem, bude věřitelem 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 dlužník s věřitelem písemně nedohodnou jinak.
- 5) Dlužník je povinen od zahájení čerpání úvěru hradit úroky z vyčerpané a dosud nesplacené částky jistiny (dále jen „zůstatek jistiny“) ve výši sjednané v Článku II. této Smlouvy o úvěru.

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

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

- 6) Věřitel předloží dlužníkovi splátkový kalendář do 10 dnů od ukončení čerpání úvěru.

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

Článek V.

Úroky z prodlení

- 1) Výše úroků z prodlení se stanovuje dle Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Je-li dlužník v prodlení s úhradou kterékoliv splátky jistiny nebo její části (dále jen „splátky jistiny“), nebo je-li dlužník v prodlení s úhradou úroků, je povinen uhradit věřiteli ze splátky jistiny po splatnosti či z částky úroků po splatnosti úroky z prodlení ve výši stanovené v tomto článku, odst. 1).
- 3) Věřiteli náleží úrok z prodlení dle odst. 1) tohoto článku Smlouvy o úvěru také, je-li dlužník v prodlení s úhradou smluvní pokuty.
- 4) Úhrada úroku z prodlení nezavazuje dlužníka povinnosti uhradit dlužnou jistinu a dlužný úrok.
- 5) Úroky z prodlení jsou splatné poté, kdy na ně věřiteli vznikne nárok, tj. od okamžiku prodlení. Strany sjednaly, že úhrada úroků z prodlení se uskuteční v Kč.

Článek VI.

Porušení podmínek a smluvní pokuty

1) Strany sjednávají tyto smluvní pokuty:

- a) pro případ, že je dlužník v prodlení se zaplacením splátky úvěru nebo její části (úroku či jistiny) vedle úroku z prodlení, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,03% denně z dlužné částky,
- b) pro případ, že výstavba Nemovitosti dle této smlouvy nebude dokončena a schopna užívání do 3 let od uzavření této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
- c) pro případ porušení některé z podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 NV č. 284/2011 Sb., strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- d) pro případ, kdy dlužník uzavře nájemní smlouvu v rozporu s § 5 NV č. 284/2011 Sb., strany sjednávají smluvní pokutu 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- e) pro případ, kdy dlužník po dobu, po kterou nájemní byt slouží k účelu podle NV č. 284/2011 Sb. (tj. po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby), převede vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu věřitele nebo provede změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení nebo dá souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu nebo zatíží nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch věřitele nebo neoznámí přechod vlastnického práva k bytovému domu s nájemními byty, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- f) pro případ, kdy dlužník převzal závazek převést (např. ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní) vlastnické právo k nájemnímu bytu postavenému s využitím úvěru poskytnutého věřitelem na jinou osobu před dobou nebo po dobu, po kterou nájemní byt slouží k účelu podle NV č. 284/2011 Sb. (tj. po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby), strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ. Dlužník je oprávněn převzít takový závazek až po uplynutí lhůty dle předchozí věty,
- g) pro případ, že v průběhu realizace stavebního záměru (stavby) bude rozestavěná Nemovitost bez souhlasu věřitele převedena na třetí osobu nebo na rozestavěnou budovu (Nemovitost), bude zřízeno zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch věřitele strany, sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- h) pro případ, že do 60 dnů od data vydání dokladu o užívání stavby dlužník nedoloží ověřenou kopii příslušného dokladu o užívání stavby v souladu s Článkem III. odst. 6) této Smlouvy o úvěru, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,
- i) pro případ, že do 6 měsíců po datu platného užívání stavby dlužník nedoloží originál výpisu z KN na dokončenou stavbu, jejíž výstavba byla účelem úvěru, kde bude zapsáno vlastnictví dlužníka a zástavní právo pro věřitele, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,

- j) pro případ, že po celou dobu splácení úvěru dlužník nezajistí pojištění stavby (Nemovitosti) a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch věřitele, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč,
- k) pro případ nedodržení maximální výše nájemného v první nájemní smlouvě stanovené touto úvěrovou smlouvou, strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, za každý zjištěný případ,
- l) pro případ, že dlužník poruší povinnost uvedenou v Článku XII. odstavci 1) až 3) této Smlouvy o úvěru, sjednaly smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti zvlášť smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč. Povinnost poskytnout potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení podle Článku XII. odst. 3) tím dlužníkovi nezaniká a smluvní pokuta dle tohoto písmene může být v takovém případě věřitelem oprávněně požadována opakovaně až do splnění předmětné povinnosti dlužníkem.

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

- 2) Sjednáním smluvní pokuty dle této Smlouvy o úvěru není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody, resp. další následky porušení podmínek Smlouvy o úvěru nebo NV č. 284/2011 Sb. podle jiného právního předpisu (např. zákon č. 218/2000 Sb.). V případech, kdy věřitel uloží spolu se smluvní pokutou i lhůtu k nápravě, vzniká při nezjednání nápravy věřiteli právo na zaplacení smluvní pokuty opakovaně.
- 3) Je-li dlužník 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 věřitele k zaplacení nebo nedodrží-li dlužník úvěru podmínky uvedené v § 4 až 6 NV 284/2000 Sb., může věřitel od této Smlouvy o úvěru odstoupit nebo prohlásit veškeré své pohledávky vůči dlužníkovi za okamžitě splatné.

Článek VII.

Úhrada pohledávek po splatnosti

- 1) Pokud nedojde k úhradě jakékoliv pohledávky věřitele za dlužníkem z této Smlouvy o úvěru ve stanoveném termínu, je věřitel oprávněn kdykoliv po tomto termínu splatnosti (pokud není v této Smlouvě o úvěru dohodnuto jinak) započíst platby dlužníka na úhradu této pohledávky.
- 2) Věřitel je oprávněn zvolit postup při vymáhání úhrady pohledávek po splatnosti plynoucích z této Smlouvy o úvěru, a to zejména těmito způsoby:
- oznámení příslušnému finančnímu úřadu o porušení rozpočtové kázně ve smyslu zákona č. 218/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebo
 - realizací a úhradou ze zajištění, nebo
 - vymáháním pohledávky další právní cestou.

- 3) V případě, že dojde k realizaci zajištění, použije věřitel prostředky takto získané na úhradu zajištěných pohledávek v pořadí dle tohoto článku odst. 4) této Smlouvy o úvěru.
- 4) Má-li dlužník splnit několik závazků vůči věřiteli ze závazkového vztahu vzniklého z této Smlouvy o úvěru a poskytnuté plnění nestačí ke splnění všech závazků, je přednostně plněn závazek určený věřitelem takto:
- a) úrok z prodlení,
 - b) smluvní pokuty,
 - c) splátka úvěru (od nejstarší splátky).

Článek VIII.

Zajištění úvěru

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

- **pozemek parc. č. 1444 - zastavěná plocha a nádvoří**
- **budova č.p. 920 postavená na pozemku parc. č. 1444 – objekt občanské vybavenosti**

zapsaným v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10452, pro katastrální území Město Žďár a obec Žďár nad Sázavou, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

- b) Pohledávky věřitele za dlužníkem plynoucí z této Smlouvy o úvěru budou dále v souladu s Článkem X. odst. 1) písm. c) této smlouvy o úvěru kryty vystavením a předáním 1 ks vlastní blankosměnky vystavené na řád věřitele a s doložkou „bez protestu“ dlužníkem jako výstavcem a avalované jednatelem dlužníka xxxxxxxxxxxx, nar. xxxxxxxxxxxx, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. K této směnce bude podepsáno a věřiteli předáno směnečné vyplňovací prohlášení.
 - c) Vinkulací pojistného plnění ze stavebního a montážního pojištění Nemovitosti sjednaného dlužníkem jak po dobu výstavby a vinkulací pojistného plnění z živelního pojištění Nemovitosti sjednaného dlužníkem po dokončení výstavby.
 - d) Zástavním právem k pohledávkám z titulu nájemného vůči nájemcům Nemovitosti jako poddlužníkům.
- 3) Zajištění se sjednává po celou dobu trvání závazkového vztahu vzniklého ze smlouvy o úvěru, resp. až do úplného vypořádání veškerých pohledávek věřitele vzniklých na základě této Smlouvy o úvěru.

- 4) Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání Smlouvy o úvěru zajištění úvěru, je dlužník povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak dlužník neučiní v přiměřené lhůtě po výzvě věřitele, může věřitel prohlásit veškeré své pohledávky vůči dlužníkovi za okamžitě splatné nebo od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil dlužnou částku s úroky, případně úroky z prodlení a smluvními pokutami. Odstoupení věřitele od Smlouvy o úvěru nemá vliv na zajištění závazků z této smlouvy.
- 5) Dlužník je povinen zajistit rovné a spravedlivé postavení věřitele s dlužníkovými jinými věřiteli, než je věřitel, kteří nejsou upřednostněni ze zákona, zejména nebude upřednostňovat platby ve prospěch jiných věřitelů, před placením závazků věřiteli a neposkytne žádnému jinému svému věřiteli, než je věřitel výhodnější práva a zajištění, než byla poskytnuta věřiteli podle této smlouvy.

Článek IX.

Prohlášení dlužníka a poskytování dokumentů

1) Dlužník tímto prohlašuje, že

- a) ke dni uzavření této smlouvy nemá splatný nedoplatek ve vztahu k veřejnému rozpočtu nebo zdravotní pojišťovně,
- b) v době podání žádosti o úvěr podle § 9 NV č. 284/2011 Sb. a po dobu 3 let před podáním žádosti není a nebyl v úpadku či likvidaci ani mu úpadek nehrozí, nebyl a není proti dlužníkovi veden výkon rozhodnutí, proti dlužníkovi není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti dlužníka nebo pro trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku,
- c) zhotovitel výstavby podle čl. I odst. 2 této smlouvy o úvěru má zaveden a dodržuje systém řízení jakosti podle českých technických norem,
- d) splňuje podmínku podle § 4 písm. a) NV č. 284/2011 Sb.,
- e) neobdržel ke dni podpisu této smlouvy v současném a dvou předcházejících účetních období žádné podpory malého rozsahu („de minimis“),
- f) ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky po splatnosti na pojistném a penále na sociálním zabezpečení a nemá daňové nedoplatky,
- g) vlastní finanční zdroje min. ve výši 3,1 % rozhodných výdajů a 100 % ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši 213.207,- Kč a tyto zdroje nezískal od osob, které se ucházejí o získání práva nájmu v nájemních bytech postavených s využitím úvěru dle této Smlouvy o úvěru,
- h) se nezavázal převést budoucí nájemní byt, který bude postaven s využitím úvěru poskytnutého dle této Smlouvy o úvěru, na třetí osobu.

- 2) Dlužník se zavazuje doložit věřiteli originál nebo úředně ověřenou kopii těchto dokumentů:
- a) závěrečný předávací protokol o převzetí stavby nebo obsahově odpovídající dokument do 5 dní od jeho podpisu,
 - b) kolaudační souhlas, pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo protokol stavebního úřadu o užívání stavby příp. jakýkoliv jiný platný doklad o tom, že stavba je dokončena a schopna užívání do 5 dní od jeho nabytí právní moci, pokud jsou způsobilé nabýt právní moci,
 - c) výpis z katastru nemovitostí se zápisem rozestavěné Nemovitosti spolu se zřízeným zástavním právem pro věřitele,
 - d) výpis z katastru nemovitostí se zápisem zkolaudované stavby (nájemních bytů) a zástavním právem pro věřitele,
 - e) pojistnou smlouvu pro případ živelní události týkající se nemovitosti a doklad o vinkulaci pojistného plnění z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou nejpozději do 30 dní od právní moci dokumentu podle odst. 2 písm. b) tohoto článku.
- 3) Dlužník se zavazuje předkládat věřiteli po celou dobu závazkového vztahu:
- a) roční účetní uzávěrku za uplynulé účetní období nejpozději do 6 měsíců od jeho ukončení,
 - b) vždy do 31. 3. přehled nájemníků v bytovém domě k 31. 12. předchozího roku a čestné prohlášení, že se nezměnil způsob užívání úvěrované nemovitosti,
 - c) vždy do 31. 3. výpis z účtu stav fondu oprav k 31. 12. předchozího roku,
 - d) smlouvy o nájmu s nájemci bytových jednotek spolufinancovaných na základě této Smlouvy o úvěru, v případě prvních nájemců každé této bytové jednotky s nájmem stanoveným smlouvou o úvěru, a to do 30 dní od jejich uzavření,
 - e) zástavní smlouvy k pohledávkám z titulu nájemného vůči nájemcům bytového domu jako poddlužníkům.

Článek X.

Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru

- 1) Zahájení čerpání úvěru je vázáno na:
- a) doložení potvrzení o vzniku zástavního práva ve prospěch věřitele k pozemku parc. č. 1444 - zastavěná plocha a nádvoří a k budově č.p. 920 postavené na pozemku parc. č. 1444 – objekt občanské vybavenosti v k.ú. Město Žďár, originálem smlouvy o zastavení nemovitosti s vyznačením doložky o provedení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem a originálem výpisu z katastru nemovitostí se zapsaným zástavním právem zajišťujícím pohledávky věřitele v prvním pořadí;
 - b) předložení uzavřené pojistné smlouvy o stavebním a montážním pojištění proti všem nebezpečím k budovanému bytovému domu (dílu) dle Článku I. odst. 2) této Smlouvy o úvěru a předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch věřitele vyplývajícím z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou,

- c) předání 1 ks blankosměnky ve věřitelem schváleném znění podepsané dlužníkem jako výstavcem a avalistou xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a na předání Směnečného vyplňovacího prohlášení dle článku VIII. této Smlouvy o úvěru.

Smluvní strany se dohodly, že ke krytí všech pohledávek věřitele z této Smlouvy o úvěru dlužník předá věřiteli 1 ks blankosměnky ve věřitelem schváleném znění podepsané dlužníkem jako výstavcem, uděluje dlužník věřiteli vyplňovací právo a předá směnečné vyplňovací prohlášení věřiteli.

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

- d) Založení čerpacího účtu dlužníkem s tím že čerpací účet bude sloužit výhradně k úhradě výdajů, na které lze čerpat úvěr. Věřitel zašle na čerpací účet stanovené procento výdajů dle Článku I. odstavce 1) této Smlouvy o úvěru a dle schválené Žádosti o čerpání úvěru, které se čerpání týká. Dlužník zašle ve stejném období tak, aby byly včasné uhrazeny faktury k předmětné Žádosti o čerpání úvěru, zbývající část finančních prostředků na krytí 100% výdajů, na které lze čerpat úvěr v souladu s Žádostí o čerpání úvěru, které se toto čerpání týká. Dlužník uhradí z tohoto účtu faktury dodavatelům dle seznamu ze Žádosti o čerpání úvěru. Dlužník je povinen dále zaslat na tento účet finanční prostředky potřebné na krytí bankovních poplatků spojených s vedením účtu.
- e) Prohlášení dlužníka, že vlastní finanční zdroje min. ve výši 3,1 % rozhodných výdajů a 100 % ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši 213.207,- Kč.
- 2) Strany se dohodly, že:
- a) věřitel je oprávněn i po vzniku směnečné pohledávky zvolit výlučně dle vlastního rozhodnutí, zda uplatní a bude případně vymáhat buď pohledávku směnečnou a/nebo kteroukoliv ze splatných pohledávek, které byly kryty blankosměnkou,
- b) po vzniku směnečné pohledávky budou vedle ní existovat i pohledávky, které byly touto již doplněnou blankosměnkou kryty,
- c) zaplacením směnečné pohledávky (nebo její části) zaniká nejen tato pohledávka (nebo její část), ale také pohledávky (nebo jejich části), které byly kryty blankosměnkou, a to v pořadí uvedeném v Pravidlech časového pořadí úhrad pohledávek.
- d) dlužník může požádat o vrácení blankosměnky v případě, že dokončí stavbu v souladu s touto Smlouvou o úvěru a NV 284/2011 Sb. a zároveň kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nebo kolaudační souhlas nabude právních účinků, a zároveň doloží roční příjem z nájemného z úvěrované nemovitosti. V případě, že dlužník neporušil podmínky Smlouvou o úvěru a NV 284/2011 Sb. a úvěr řádně splácí, může věřitel žádosti vyhovět. Dlužník smí tuto žádost podávat i opakovaně, nejdříve však po jednom roce od vyrozumění věřitelem o zamítnutí předchozí žádosti.
- e) v případě neuplatnění blankosměnky vydá věřitel po zániku všech pohledávek včetně příslušenství krytých blankosměnkou bez zbytečného odkladu jejich vrácení dlužníkovi. Vrácení se děje fyzickým předáním dlužníkovi proti písemnému potvrzení o zpětném

převzetí. Jestliže do 10 pracovních dnů po datu vyzvání nebude blankosměnka vyzvednuta, je věřitel oprávněn k jejímu protokolárnímu znehodnocení.

- 3) Dlužník se zavazuje, že výše měsíčního nájemného v první nájemní smlouvě k bytové jednotce spolufinancované na základě této Smlouvy o úvěru bude ve výši: maximálně **115,- Kč/m²** podlahové plochy bytové jednotky.

Článek XI.

Podpora de minimis a její výše

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

Článek XII.

Kontrola, informační povinnost, doručování

- 1) Dlužník je povinen neprodleně informovat věřitele o všech skutečnostech, které by mohly mít za následek ohrožení návratnosti úvěru.
- 2) Dlužník je povinen neprodleně věřitele informovat o změnách v podstatných údajích o dlužníkovi, zejména však o změně právní formy a doručovací adresy.
- 3) Dlužník souhlasí s prováděním kontroly účelného čerpání poskytnutých finančních prostředků a kontroly dodržení podmínek pro poskytnutí úvěru stanovených v této Smlouvě o úvěru a NV 284/2011 Sb. věřitelem a jím pověřenými osobami. Dlužník poskytne věřiteli nebo jím pověřené osobě potřebnou součinnost pro provedení kontroly včetně předložení vyžádaných podkladů a podání požadovaných vysvětlení.
- 4) Dlužník souhlasí se zveřejněním svého názvu, adresy, účelu úvěru a výší poskytnutého úvěru.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti, které se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou na adresu sídla věřitele a na adresu sídla dlužníka uvedené v záhlaví této smlouvy nebo datovou schránkou.
- 6) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že písemnost byla doručena řádně
 - a) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí písemnosti smluvní stranou, nebo
 - dnem, v němž byla na adrese smluvní strany doručena písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek, nebo
 - dnem, kdy byla na adrese smluvní strany doručována písemnost osobě určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít,
 - b) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky smluvní straně, nebo

- dnem, kdy smluvní strana při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzala či odmítla zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či pracoviště zástavního věřitele anebo adresy či sídla zástavce a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

Článek XIII.

Oprávnění věřitele

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

Článek XIV.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Práva a nápravné prostředky podle této Smlouvy o úvěru budou uplatňovány kumulativně a nevylučují práva a nápravné prostředky jinak poskytované na základě obecných právních předpisů. Nevykonání nebo opožděné vykonání jakéhokoli práva nebo nápravného prostředku

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

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

V Praze dne 17.12.2013

V Praze dne 18.12.2013

Michal Břečka jednatel
Autobazar VYSOČINA s.r.o.

Ing. Miroslav Kalous
Státní fond rozvoje bydlení