

Československá obchodní banka, a. s.

se sídlem: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 00001350

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. BXXXVI 46

(„Banka“)

za Banku: xxx

xxx

Pobočka: FIB Most - Moskevská, Moskevská 1999, 434 01, Most

a

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem: Křižíkova 1098/6, 43001 Chomutov, Česká republika

IČO: 27341313

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka B 1838

(„Klient“)

za Klienta: xxx

xxx

xxx

(Banka a Klient společně též „Smluvní strany“) uzavírají
podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („Občanský zákoník“), tuto

Smlouvu o úvěru č. 2025003862

(„Smlouva“).

Součástí Smlouvy jsou Úvěrové obchodní podmínky ČSOB ze dne 1.7.2020 („ÚOP“), které tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy. Odchylná ustanovení Smlouvy mají přednost před zněním ÚOP. Klient byl s ÚOP seznámen, rozumí jim a s jejich zněním souhlasí. Klient bere na vědomí, že nesplnění povinností uvedených v ÚOP má stejné právní následky jako nesplnění povinností vyplývajících ze Smlouvy.

Informativní přehled základních parametrů Úvěru:**Výše a měna:** 30 000 000 Kč**Účel:** rekonstrukce bytových domů**Typ úvěru:** účelový**Úroková sazba:** fixní úroková sazba pro období čerpání a první období splácení ve výši 3,55 % p.a.**Období čerpání:** do dne 18.12.2025**Splatnost:** do dne 19.12.2040**Článek I.****Úvěr a čerpání**

- 1) Banka se zavazuje poskytovat Klientovi peněžní prostředky z úvěru podle Smlouvy („Úvěr“) do výše 30 000 000 Kč („Úvěrový limit“) na rekonstrukci (zateplení) bytových domů ve vlastnictví Klienta v části obce Chomutov, katastrální území Chomutov I („Financované nemovitosti“)

- Palackého čp. 4468-4469
- Palackého čp. 4501-4503
- Palackého čp. 4504-4505
- Palackého čp. 4445-4447
- Palackého čp. 4448-4449
- Kadaňská čp. 3749-3750

- Kadaňská čp. 3751-3752
 - Legionářská čp. 3878-3879
 - Legionářská čp. 3880-3881
 - Legionářská čp. 3882-3883
 - Beethovenova čp. 3884-3885
 - Beethovenova čp. 3886-3887-3888
 - 5. května čp. 3712-3713
 - Kadaňská čp. 3676-3678
 - Kadaňská čp. 3679-3682
 - Kadaňská čp. 3683-3685
 - Mjr. Šulce čp. 3842
- („Účel“).
- 2) Klient se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit z nich úroky.
 - 3) Úvěr může být čerpán v období od prvního pracovního dne následujícího po dni uzavření Smlouvy do dne 18.12.2025 (včetně) („Období čerpání“), pokud:
 - a) Banka obdržela nejpozději 2 pracovní dny před požadovaným dnem čerpání žádost o čerpání,
 - b) Klient plní vůči Bance řádně a včas své povinnosti převzaté Smlouvou a/nebo v souvislosti se Smlouvou,
 - c) jsou splněny obecné podmínky čerpání uvedené v ÚOP,
 - d) byl Bance doložen návrh na vklad zástavního práva dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem dle odst. 1), písm. a) a b) Článku „Zajištění“ Smlouvy s potvrzením o převzetí příslušným katastrálním úřadem,
 - e) Klient Bance předložil smlouvu o dílo k financovaným nemovitostem uzavřenou mezi příslušným dodavatelem a Klientem ve formě a obsahu přijatelném pro Banku,
 - f) bylo Bance doloženo, že zřízení zástavního práva k předmětu zástavy na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem dle odst. 1), písm. a) a b)) Článku „Zajištění“ Smlouvy bylo před uzavřením zástavní smlouvy schváleno rozhodnutím valné hromady, resp. jediného společníka či akcionáře zástavce, a to rozhodnutím ve formě notářského zápisu.
 - 4) Banka pro Klienta vede účet č. xxxxxxxxxxxx v Kč („Účet“).
 - 5) Banka po doložení účelu Úvěru Klientovi poskytne Úvěr převody příslušných částek z úvěrového účtu na Účet.
 - 6) Banka bude vystavovat výpisy z úvěrového účtu a zasílat je Klientovi.

Článek II.

Úroky a poplatky

- 1) V období ode dne prvního čerpání Úvěru do 18.3.2030 je Úvěr úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 3,55 % p.a. Od následujícího dne bude Úvěr úročen úrokovou sazbou ve výši sjednané Smluvními stranami formou dodatku ke Smlouvě, a to vždy před počátkem příslušného období fixace s tím, že nedojde-li nejpozději 5 pracovních dní před počátkem příslušného období fixace ke sjednání úrokové sazby formou dodatku ke Smlouvě, bude Úvěr v příslušném období fixace úročen úrokovou sazbou, která je součtem pětiletého úrokového SWAPu (pro poslední období fixace 12-měsíční PRIBOR) a marže (přirážky) v pevné výši 5 % p.a.
- 2) V první den po skončení prvního období fixace počíná běh dalších období fixace, začínajících vždy v první den po skončení předcházejícího období fixace a končících dne 18.3.2035, následně dne 18.3.2040 a následně dnem předcházejícím dni konečné splatnosti Úvěru.
- 3) Případně-li první den období fixace na jiný než pracovní den, prodlužuje se trvání dosavadního období fixace mimořádně do dne předcházejícího nejbližšímu následujícímu pracovnímu dni.
- 4) Je-li Klient v prodlení se splácením trvajícím po dni konečné splatnosti Úvěru, poslední období fixace pokračuje a trvá do splacení všech dluhů Klienta vyplývajících ze Smlouvy.
- 5) Úrok z Úvěru za období ode dne prvního čerpání peněžních prostředků z Úvěru do dne, kterým končí Období čerpání, je splatný vždy 19. den každého kalendářního měsíce a v období ode dne následujícího po dni, kterým končí Období čerpání, do dne předcházejícího dni, kdy má být Úvěr

podle Smlouvy plně splacen („**Období splácení**“) pak společně se splátkou jistiny dle Článku „**Splácení**“ Smlouvy.

- 6) Klient se zavazuje zaplatit Bance za nečerpání Úvěru v plné výši Úvěrového limitu jednorázový poplatek ve výši 1 % z nevyčerpané částky Úvěrového limitu. Tento poplatek je splatný do 5 pracovních dnů od posledního dne Období čerpání.
- 7) Z každé splatné a nezaplacené částky podle Smlouvy (kromě úroku) se Klient zavazuje zaplatit Bance úrok z prodlení ve výši 20 % p.a. V případě, že právní předpis závazně stanoví jinou (nižší) sazbu úroku z prodlení, zavazuje se Klient zaplatit Bance úrok z prodlení pouze ve výši stanovené právním předpisem upravujícím úroky z prodlení.

Článek III.

Splácení

- 1) Poskytnuté peněžní prostředky se Klient zavazuje vrátit v pravidelných po sobě jdoucích měsíčních splátkách se splatností vždy 19. den každého kalendářního měsíce. Úvěr bude splácen anuitním způsobem, každá splátka tedy bude obsahovat částku určenou k vrácení jistiny a částku k zaplacení úroku naběhlého od 1. dne Období splácení a následně ode dne splatnosti předchozí splátky do dne předcházejícího dni splatnosti příslušné splátky.
- 2) Klient a Banka sjednávají celkovou výši jednotlivých měsíčních anuitních splátek pro první období fixace v rámci Období splácení na částku 215 202,13 Kč. První splátka je splatná dne 19.1.2026. Pro následující období fixace Banka vypočte resp. přepočte celkovou výši jednotlivých měsíčních anuitních splátek při úrokové sazbě, která bude platná pro příslušné období fixace. Poslední splátka je splatná dne 19.12.2040, což je den konečné splatnosti Úvěru. V případě, že v Období čerpání nedojde k vyčerpání sjednané peněžní částky v plné výši Úvěrového limitu a nedojde-li k jinému ujednání dodatkem ke Smlouvě, bude výše anuitní splátky odlišná a bude vypočtena Bankou na základě skutečné výše čerpané částky Úvěru.
- 3) Klient může splatit jistinu Úvěru po vzájemné předchozí dohodě s Bankou i dříve, a to jednou či více mimořádnými splátkami, vždy k datu splatnosti řádné splátky Úvěru. Klient se zavazuje za předčasné splacení Úvěru zaplatit za každou mimořádnou splátku Úvěru poplatek ve výši nejméně 2 % z předčasné splacené částky - jistiny Úvěru. Konkrétní výše a splatnost poplatku bude sjednána v dohodě o mimořádné splátce.

Článek IV.

Zajištění

- 1) Dluhy ze Smlouvy či se Smlouvou související budou zajištěny:
 - a) zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2025003863,
 - b) zástavním právem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 2025004125,
 - c) zajišťovací blankosměnkou vystavenou Klientem dle dohody o vyplňovacím právu směnečném č. 2025003864.
- 2) Poklesne-li hodnota zajištění, poskytnutého za dluhy Klienta podle Smlouvy, nebo ztratí-li toto zajištění na ceně, zavazuje se Klient doplnit toto zajištění na původní hodnotu ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy Banky. Poklesem hodnoty nebo ztrátou na ceně zajištění je, mimo jiné:
 - a) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost tohoto zajištění, nebo
 - b) skutečnost, že toto zajištění bylo poskytnuto na základě nepřesných, neúplných či mylných údajů.
- 3) Klient je povinen vždy před poskytnutím jakéhokoli zajištění dluhů Klienta ze Smlouvy třetí osobou tuto osobu plně informovat o výši všech současných, budoucích i podmíněných dluhů Klienta ze Smlouvy (včetně příslušenství těchto dluhů).

Článek V.

Prohlášení

- 1) Klient Bance prohlašuje ke dni uzavření Smlouvy, že:
 - a) jeho prohlášení obsažená v Příloze č. 1 Smlouvy jsou aktuální, pravdivá a úplná,

- b) řádně uzavřel Smlouvu, je plně oprávněn plnit veškeré své závazky ze Smlouvy a transakce zamýšlené Smlouvou a obdržel veškerá povolení, souhlasy, vyjádření, registrace vnitřní či vnější povahy, které jsou k tomu nezbytné,
- c) uzavření Smlouvy a plnění jeho závazků z ní není v rozporu s (i) jakoukoliv smlouvou či jinou právní skutečností, na základě níž má Klient jakékoli povinnosti, (ii) jeho zakladatelským právním jednáním, statutem nebo jiným organizačním dokumentem (je-li Klient právnickou osobou), nebo (iii) právním předpisem či soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím týkajícím se Klienta nebo jakéhokoli jeho majetku,
- d) Smlouva souvisí s jeho vlastním podnikáním nebo s jeho jinými ekonomickými aktivitami, má sám nebo prostřednictvím svých poradců dostatečné znalosti a zkušenosti posoudit a pochopit obsah Smlouvy a před jejím uzavřením obsah Smlouvy posoudil a plně pochopil a zvážil veškeré okolnosti a důsledky související s jejím uzavřením,
- e) při jednání o uzavření Smlouvy mu byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se Klient mohl přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby byl Klientovi zřejmý zájem Banky Smlouvu uzavřít,
- f) má k uzavření Smlouvy na dobu uvedenou ve Smlouvě vážné důvody spočívající v optimalizaci financování svých potřeb,
- g) je právnickou osobou uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění („**Zákon o registru smluv**“) a že na Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

Článek VI.

Závazky

- 1) Klient se zavazuje, že od uzavření Smlouvy do zániku veškerých existujících, budoucích či podmíněných dluhů ze Smlouvy:
 - a) bude plnit závazky obsažené v ÚOP,
 - b) bude předkládat Bance dokumenty a výkazy v následujícím rozsahu a lhůtách:
 - (i) rozvahu a výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu, a to vždy do 31. dne následujícího kalendářního pololetí,
 - (ii) konečné účetní výkazy za uplynulé účetní období a daňové přiznání o daních z příjmu včetně příloh potvrzené finančním úřadem do 31.7. následujícího kalendářního roku,
 - c) povede u Banky alespoň 1 účet a bude na tento účet nebo účty vedené Bankou směřovat nejméně 50 % svých příjmů za každé kalendářní pololetí,
 - d) bude předkládat Bance každoročně vždy nejpozději k 31.7. originál či úředně ověřenou kopii aktuálního (nejdéle 1 měsíc od data vystavení) výpisu či výpisů z listu vlastnictví k nemovitostem zastaveným ve prospěch Banky dle Článku „Zajištění“ Smlouvy s tím, že pokud k předložení výpisu/ů ve sjednané lhůtě nedojde, může vyhotovení výpisu/ů zajistit Banka, přičemž za tuto službu pak bude Klientovi Banka účtovat náhradu nákladů ve výši 250 Kč,
 - e) uveřejní prostřednictvím registru smluv Smlouvu bez zbytečného odkladu po uzavření Smlouvy v rozsahu nezbytném pro splnění povinnosti stanovené Zákonem o registru smluv. Klient přitom znečitelní veškeré osobní údaje (včetně kontaktních údajů, podpisů či podpisových vzorů) osob zastupujících Banku a čísla bankovních účtů, jakož i jakékoli jiné informace, o jejichž znečitelnění Banka požádá Klienta, pokud to Zákon o registru smluv u takových informací umožňuje,
 - f) předloží do 30.4.2026 faktury za rekonstrukci Financovaných nemovitostí v hodnotě minimálně 30 000 000 Kč financované z Úvěru a uhrazené po uzavření Smlouvy.

Článek VII.

Případy porušení

- 1) Případy porušení („**Případ porušení**“) jsou:
 - a) porušení stanovená v ÚOP,

- b) ukazatel krytí dluhové služby, kterým je podíl součtu provozního výsledku hospodaření, úprav hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalých, zůstatkové ceny prodaného dlouhodobého majetku a materiálu a změny stavu rezerv v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období a úprav hodnot dlouhodobého nehmotného majetku - dočasných a úprav hodnot zásob a pohledávek, od kterého jsou odečteny tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu a splatná daň z příjmu a součtu nákladových úroků a podobných nákladů - ovládaná a ovládající osoba a ostatních nákladových úroků a podobných nákladů a souhrnu všech splátek jistiny dlouhodobých závazků poklesne v příslušném období pod hodnotu 120 %, přičemž rozhodným dnem je vždy poslední den příslušného kalendářního pololetí,
 - c) ukazatel podílu upraveného vlastního kapitálu Klienta, kterým je podíl rozdílu mezi výší vlastního kapitálu a součtem netto výše pohledávek za upsaný základní kapitál, netto výše dlouhodobého nehmotného majetku, netto výše oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a netto výše odložené daňové pohledávky k rozdílu mezi součtem výše vlastního kapitálu, výše cizích zdrojů a výše časového rozlišení a součtem netto výše pohledávek za upsaný základní kapitál, netto výše dlouhodobého nehmotného majetku, netto výše oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a netto výše odložené daňové pohledávky dle rozvahy Klienta vyjádřený v procentech, poklesne pod hodnotu 50 %, přičemž rozhodným dnem je vždy poslední den příslušného kalendářního pololetí,
 - d) Banka neobdržela do 31.5.2025 výpis z katastru nemovitostí prokazující zápis vkladu zástavního práva na pořadí předvídaném zástavní smlouvou k nemovitostem ve prospěch Banky v souladu se smlouvou o zřízení zástavního práva k nemovitostem, uvedenou v odst. 1), písm. a) a b) v Článku „Zajištění“ Smlouvy, nebo na takto předloženém výpisu z katastru nemovitostí je (vyjma zápisů předem odsouhlasených Bankou) k nemovitostem zapsáno (i) zástavní právo s přednostním pořadím k pořadí zástavního práva zřízeného ve prospěch Banky, (ii) přednostní pořadí vyhrazené pro jiné zástavní právo než zástavní právo zřízené ve prospěch Banky, (iii) jakékoli omezení vlastnických práv nebo (iv) jakákoli změna právních vztahů (plomba),
 - e) podíl Statutárního města Chomutov, se sídlem: Chomutov, Zborovská 4602, PSČ 43028, IČO: 00261891, na základním kapitálu Klienta nebo hlasovacích právech poklesl pod 100 %,
 - f) Bance nebyla do 31.5.2025 předložena uzavřená pojistná smlouva dokládající, že předmět zástavy dle Článku „Zajištění“ Smlouvy je pojištěn nejméně v rozsahu živelního pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu, a současně Bance nebylo doloženo, že příslušné pojišťovně bylo ohlášeno, že na věcech vázne zástavní právo zřízené ve prospěch Banky (s právem Banky na přijetí pojistného plnění v případě pojistné události s výjimkou pojištění odpovědnosti za škodu), nebo uvedené pojištění a jeho ohlášení pojišťovně sice byly Bance doloženy, ale v době trvání Smlouvy došlo k zániku tohoto pojištění,
 - g) umožnění vzniku jakéhokoli věcného a/nebo závazkového práva k majetku Klienta ve prospěch třetí osoby (včetně vzniku závazků, které by mohly ke vzniku těchto práv vést) bez předchozího písemného souhlasu Banky.
- 2) Nastal-li Případ porušení, Banka je oprávněna, vedle opatření obsažených v ÚOP, oznámením odeslaným Klientovi:
- a) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0 Kč, a to v případě, že jde o Případ porušení spočívající v tom, že Klient porušil jeden či více svých závazků ze Smlouvy nebo z ÚOP. Klient je povinen Bance tuto smluvní pokutu zaplatit do 7 dnů od doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo Banky na náhradu škody v plné výši včetně práva na náhradu škody nad rámec smluvní pokuty.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Písemná komunikace mezi Bankou a Klientem se uskutečňuje korespondenčně v listinné podobě a/nebo elektronicky prostřednictvím služeb elektronického bankovníctví a/nebo datové schránky.
- 2) Smlouva může být uzavřena v listinné či v elektronické podobě. V elektronické podobě může být Smlouva uzavřena, pokud Klient:

- a) podepíše Smlouvu biometrickým podpisem. Biometrický podpis je vlastnoruční podpis učiněný na elektronickém tabletu, který zachycuje dynamiku podpisu a jeho charakteristické rysy, jež do něj promítne podepisující osoba. Tyto údaje jsou následně zpracovány tak, že k nim Banka nemá přístup, a je možné je využít pouze v případě písmoznaleckého přezkumu biometrického podpisu. Banka může Smlouvu v elektronické podobě podepsat připojením naskenovaného podpisu oprávněného zástupce Banky, biometrickým podpisem či jiným podpisem. Banka následně opatří dokumentaci kvalifikovanou elektronickou pečeti a elektronickým časovým razítkem a zašle ji Klientovi do jeho elektronického bankovníctví; nebo
 - b) uzavřel s Bankou Smlouvu o využívání služby ČSOB CEB („**CEB smlouva**“). Smlouvu je pak možné podepsat způsobem sjednaným mezi Smluvními stranami pro podpis Dokumentů (jak jsou tyto definovány v CEB smlouvě).
- 3) Smlouva je platná dnem jejího uzavření. Účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Smlouva může být měněna pouze písemně, a to právním jednáním v listinné podobě nebo v elektronické podobě.
 - 4) V případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti jednotlivých ustanovení Smlouvy nejsou dotčena její ostatní ustanovení. Smluvní strany jsou neodkladně povinny učinit veškeré kroky nezbytné k nahrazení takového neplatného, neúčinného nebo zdánlivého ustanovení jiným ustanovením, které je platné, účinné a vymahatelné a odpovídá účelu nahrazovaného ustanovení i celé Smlouvy.
 - 5) V právních vztazích založených Smlouvou se nepřihlíží k zavedené praxi či zvyklostem Smluvních stran a obchodním zvyklostem.
 - 6) Nastane-li Příklad porušení, je Banka oprávněna svá práva a povinnosti dle Smlouvy postoupit či převést (a to i formou postoupení Smlouvy) v celém jejich rozsahu, nebo zčásti, na jinou osobu, a Klient pro takový případ souhlasí s poskytnutím informací (bankovního tajemství) vyplývajících ze Smlouvy takové osobě. Jinak je Banka oprávněna svá práva a povinnosti dle Smlouvy postoupit či převést na jinou osobu pouze s předchozím souhlasem Klienta, přičemž tento souhlas nebude Klientem bezdůvodně odepřen či zdržen.
 - 7) Bez předchozího písemného souhlasu Banky nesmí Klient jakkoli převést jakékoli své dluhy či pohledávky ze Smlouvy či se Smlouvou související, ani Smlouvu postoupit.
 - 8) Banka je oprávněna jednostranně započíst své splatné i nesplatné pohledávky za Klientem na jakékoliv splatné i nesplatné pohledávky Klienta za Bankou (včetně pohledávek vzniklých v souvislosti s vedením účtů a jednorázových vkladů u Banky).
 - 9) Klient není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky za Bankou.
 - 10) Ustanovení Smlouvy představují úplná ujednání mezi Smluvními stranami a nahrazují veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání související s předmětem Smlouvy. Součástí Smlouvy jsou všechny její přílohy. Žádná Smluvní strana se nemůže dovolávat jakékoli dohody či ujednání neuvedeného výslovně ve Smlouvě.
 - 11) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
 - 12) Jakékoli vzdání se práva z porušení Smlouvy či prodloužení jakékoli lhůty podle Smlouvy musí být písemné a je omezeno na skutečnosti v tomto vzdání se či prodloužení výslovně uvedené. Neuplatnění jakéhokoli práva ze Smlouvy není vzdáním se tohoto práva. Jakékoli ukončení Smlouvy má účinky pouze do budoucna.
 - 13) Banka zpracovává osobní údaje v souvislosti s jednáním o uzavření Smlouvy a s jejím plněním. Detailní informace související se zpracováním osobních údajů jsou uvedeny v dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“ přístupném na webových stránkách www.csob.cz a v provozních prostorách poboček Banky.
 - 14) Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdržela 1.
 - 15) Smlouva a veškeré mimosmluvní závazky s ní související se řídí českým právem.

V příloze:

Příloha č. 1 - Prohlášení o vzájemných vazbách k jiným subjektům a doplňující informace

Příloha č. 2 - ÚOP

V Chomutově dne 02.04.2025

Československá obchodní banka, a. s.

XXX

XXX

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

XXX

XXX

.....
Banka.....
Klient

Ověření podpisu/totožnosti: Ověření podpisu/totožnosti:

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

XXX

.....
Klient

Ověření podpisu/totožnosti: