

## Smlouva o úvěru

Smluvní strany:

**Státní fond rozvoje bydlení**

IČO: 708 56 788

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

zastoupený: [REDACTED], ředitelka Státního fondu rozvoje bydlení  
(dále jen „úvěrující“),

a

**SENIOR PARK HOUSE a.s.**

sídlo: Přípotoční 1519/10a, Vršovice, 100 00 Praha 10

IČO: 274 58 784

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10795

zastoupená: [REDACTED]

(dále jen „úvěrovaný“),

(společně také jen „smluvní strany“),

uzavírají ve smyslu zákona č. 211/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník tuto Smlouvu o úvěru (**dále jen Smlouva**). Úvěrující se zavazuje poskytnout úvěrovanému peněžní prostředky do výše úvěrové částky a úvěrovaný se zavazuje vrátit poskytnuté peněžní prostředky úvěrujícímu a zaplatit úroky, to vše v souladu s touto Smlouvou a výše uvedenými právními předpisy.

### Článek I.

#### Předmět Smlouvy a vymezení charakteristiky úvěru

- 1) Úvěrová částka a měna úvěru.  
Úvěrující poskytne úvěrovanému úvěr:

ve výši maximálně: **52 000 000,00 Kč**

slovy: padesát dva miliony korun českých

maximálně na 89,51 % výdajů, které lze hradit z tohoto úvěru.

## 2) Účel úvěru

Úvěrovaný se zavazuje použít úvěr výhradně za účelem výstavby bytového domu, při které vznikne bytový dům se 40 nájemními byty (z toho 11 bytů upravitelných) na pozemku parc. č. 301/11 v katastrálním území Hlušovice na základě stavebního povolení vydaného MěÚ Šternberk, Odbor stavební, jako stavební úřad pod č.j. MEST 47835/2018 a spis.zn.: OS 1208/2017 zat dne 15.5.2018 , které nabylo právní moci dne 27.6.2018 (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.“).

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

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

Variabilní symbol (registrační číslo Smlouvy): **28421075**

Specifický symbol (IČ/RČ Úvěrovaného): **27458784**

Úvěrující si vyhrazuje možnost jednostranné změny výše uvedených platebních údajů. Úvěrující je povinen tuto změnu oznámit úvěrovanému nejméně 45 kalendářních dní před požadovaným termínem zaslání úhrad úvěrovaným dle nových platebních údajů.

- 5) Úvěrovaný se zavazuje, že poskytnutý úvěr použije výhradně na výše uvedený účel, a to zcela v souladu s § 4, § 5 a § 6 NV č. 284/2011 Sb. Toto nařízení je závazné pro obě smluvní strany a úvěrovaný podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s tímto předpisem seznámil.
- 6) Úvěrovaný se zavazuje vrátit úvěrujícímu poskytnuté peněžní prostředky (dále jen jistinu) a uhradit úroky tak, jak je sjednáno dále v této Smlouvě a stanoveno ve splátkovém kalendáři, který bude předložen úvěrovanému v souladu s Článkem IV. odst. 6) této Smlouvy.
- 7) Neoprávněné použití nebo zadržení peněžních prostředků získaných na základě této Smlouvy 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 **1,70 % p. a.**

**Tato úroková sazba je po celou dobu trvání závazku neměnná.**

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

### Článek III.

#### Čerpání úvěru

- 1) Úvěrovaný bude úvěr čerpat postupně na základě předkládaných Žádostí o čerpání úvěru na platném formuláři úvěrujícího (formulář je dostupný na [www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)), jejichž přílohou budou kopie faktur na stavební práce včetně soupisu provedených prací a položkového rozpočtu aktuálně čerpaných prací, popřípadě jiné účetní doklady prokazující účel použití úvěru. Veškeré doklady předkládané k proplacení musí být potvrzeny oprávněnou osobou pověřenou k výkonu technického dozoru. Předložené faktury nesmí být zálohové ani již uhrazené ani vystavené před vznikem oprávnění úvěrovaného 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 úvěrovaný za uplynulé období z úvěru uhradit.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje uplatnit nárok na zahájení čerpání úvěru nejpozději **do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy**, tzn., že úvěrovaný je povinen do uvedeného termínu předložit úvěrujícímu doklady prokazující splnění podmínek pro čerpání úvěru dle Článku X. odst. 1) této Smlouvy 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, úvěrující není povinen úvěr poskytnout. V tomto případě úvěrující úvěrovaného neprodleně, nejpozději však do 5 pracovních dnů od doručení této Žádosti o čerpání úvěru úvěrujícímu, 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, je úvěrující oprávněn výzvu neodeslat a úvěr neposkytnout. Účinnost této Smlouvy pak zaniká ke dni doručení Oznámení o neposkytnutí úvěru úvěrovanému, o čemž úvěrující odešle úvěrovanému vyrozumění.

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

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

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

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

- 5) Úvěrující 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 úvěrující povinen čerpání uskutečnit. V tomto případě vyzve nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení Žádosti o čerpání úvěru úvěrovaného 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. Úvěřující poskytne úvěr tak, že čerpané částky uhradí (připíše) na k tomuto účelu úvěrovaným založený účet (dále jen „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 Článku X. této Smlouvy.

- 6) Úvěrovaný je povinen uplatnit nárok na vyčerpání smluvně dohodnuté částky úvěru dle Článku I. této Smlouvy způsobem uvedeným v odst. 4) tohoto článku této Smlouvy 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.

Termín čerpání uvedený v poslední úvěrovaným 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 úvěřující oprávněn výzvu neodeslat a čerpání neuskutečnit.

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

- 7) Čerpání úvěru úvěřující neumožní, pokud bude úvěrovaný v prodlení se splacením jakéhokoliv peněžitého závazku vůči úvěřujícímu.
- 8) V případě použití úvěru, které neodpovídá příslušné Žádosti o čerpání úvěru je úvěřující oprávněn požadovat vrácení těchto prostředků v plné výši a dále zaplacení smluvní pokuty ve výši 100% těchto prostředků.

#### **Článek IV.**

##### **Splácení jistiny a úhrada úroků**

- 1) Úvěrovaný je povinen splatit úvěr, tj. vrátit jistinu a uhradit úroky nejpozději do **31. 10. 2049**.
- 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.

Strany sjednávají, že úvěrovaný je povinen projednat s úvěřujícím svůj záměr splatit celou jistinu nebo její část v dřívějším termínu než je sjednáno v odst. 1) tohoto článku této Smlouvy 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 úvěřujícím a úvěrovaným, bude úvěřujícím vydán nový platný splátkový kalendář. Splátkový kalendář bude upraven tak, že pravidelné anuitní splátky zůstanou stejné a sníží se doba splácení, případně dojde ke snížení poslední splátky, pokud se úvěrovaný s úvěřujícím písemně nedohodnou jinak.

- 5) Úvěrovaný 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.

Úhrada úroků bude prováděna pravidelně na základě úvěrujícím zasláného výpočtu za předcházející kalendářní měsíc. Tento výpočet úvěrující zašle do 5 pracovních dnů po ukončení tohoto kalendářního měsíce a úvěrovaný 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) Úvěrující předloží úvěrovanému splátkový kalendář do 10 dnů od ukončení čerpání úvěru.

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

## **Článek V.**

### **Úroky z prodlení**

- 1) Výše úroků z prodlení se stanovuje dle nařízení vlády vydaného v souladu s ustanovením § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění.
- 2) Je-li úvěrovaný v prodlení s úhradou kterékoliv splátky jistiny nebo její části (dále jen „splátky jistiny“), nebo je-li úvěrovaný v prodlení s úhradou úroků, je povinen uhradit úvěrujícímu ze splátky jistiny po splatnosti či z částky úroků po splatnosti úroky z prodlení ve výši stanovené v tomto článku, odst. 1).
- 3) Úvěrujícímu náleží úrok z prodlení dle odst. 1) tohoto článku Smlouvy také, je-li úvěrovaný v prodlení s úhradou smluvní pokuty.
- 4) Úhrada úroku z prodlení nezbavuje úvěrovaného povinnosti uhradit dlužnou jistinu a dlužný úrok.
- 5) 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 je úvěrovaný v prodlení se zaplacením splátky úvěru nebo její části (úroku či jistiny) vedle úroku z prodlení, smluvní 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 (§ 4 písm. m) NV 284/2011 Sb.),

- c) pro případ porušení některé další podmínky poskytnutí a použití úvěru dle § 4 NV č. 284/2011 Sb., smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- d) pro případ, kdy úvěrovaný uzavře nájemní smlouvu v rozporu s § 5 NV č. 284/2011 Sb., smluvní strany sjednávají smluvní pokutu 50.000,- Kč za každý zjištěný případ,
- e) pro případ, kdy úvěrovaný 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 úvěrujícího nebo provede změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení nebo dá souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu nebo umožní užívání nájemního bytu jinak než k nájemnímu bydlení, nebo zatíží nájemní byt zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího nebo s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dá-li k tomu úvěrující souhlas, nebo neoznámí přechod vlastnického práva k bytovému domu s nájemními byty úvěrujícímu, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ (§ 6 odst. 2 a odst. 3 NV 284/2011 Sb.),
- f) pro případ, kdy úvěrovaný převzal závazek převést (např. ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní) vlastnické právo k nájemnímu bytu postavenému s využitím úvěru poskytnutého úvěrujícím 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), smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ. Úvěrovaný je oprávněn převzít takový závazek až po uplynutí lhůty dle předchozí věty,
- g) pro případ, že po dobu výstavby budou pozemek nebo rozestavěná Nemovitost bez souhlasu úvěrujícího převedeny na třetí osobu nebo na ně bude zřízeno zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč za každý zjištěný případ (§ 6 odst. 4 NV 284/2011 Sb.),
- h) pro případ, že do 60 dnů od data vydání dokladu o užívání stavby úvěrovaný nedoloží ověřenou kopii příslušného dokladu o užívání stavby v souladu s Článkem III. odst. 6) této Smlouvy, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,
- i) pro případ, že do 6 měsíců po datu platného užívání stavby úvěrovaný nedoloží originál výpisu z KN na dokončenou stavbu, jejíž výstavba byla účelem úvěru, kde bude zapsáno vlastnictví úvěrovaného a zástavní právo pro úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč,
- j) pro případ, že po celou dobu splácení úvěru úvěrovaný nezajistí pojištění stavby (Nemovitosti) a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč,
- k) pro případ nedodržení maximální výše nájemného v první nájemní smlouvě stanovené touto Smlouvou, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, za každý zjištěný případ,
- l) pro případ, že úvěrovaný poruší povinnost uvedenou v Článku XII. odstavci 1) až 3) této Smlouvy, sjednaly smluvní strany za nesplnění každé smluvní povinnosti zvláště 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 úvěrovanému nezaniká a smluvní pokuta dle tohoto písmene může být v takovém případě úvěrujícím oprávněně požadována opakovaně až do splnění předmětné povinnosti úvěrovaným.

- 2) Úvěrující má právo uplatnit 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 Smlouvy nebo NV č. 284/2011 Sb. podle jiného právního předpisu (např. zákon č. 218/2000 Sb.). V případech, kdy úvěrující uloží spolu se smluvní pokutou i lhůtu k nápravě, vzniká při nezjednání nápravy úvěrujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty opakovaně.
- 4) Je-li úvěrovaný v prodlení se zaplacením nejméně dvou měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy úvěrujícího k zaplacení nebo nedodrží-li úvěrovaný podmínky úvěru uvedené v § 4 až 6 NV 284/2011 Sb. nebo vyjde-li najevo, že úvěrovaný porušil nebo sdělil nepravdivé nebo neúplné údaje podle § 9 NV 284/2011 Sb., může úvěrující od této Smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný okamžitě vrátil dlužnou částku spolu s úroky, případně s úroky z prodlení a smluvními pokutami. Odstoupení úvěrujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy.

## **Článek VII.**

### **Úhrada pohledávek po splatnosti**

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

## Článek VIII.

### Zajištění úvěru

- 1) Dluhy úvěrovaného za úvěrujícím plynoucí z této Smlouvy jsou zajištěny v rozsahu a způsobem sjednaným v této Smlouvě a v samostatných smlouvách o poskytnutí zajištění.
- 2) Způsob zajištění závazků úvěrujícího z této Smlouvy:
  - a) Zástavním právem k těmto nemovitostem ve prospěch úvěrujícího jakožto zástavního věřitele zapsaného jako prvního v pořadí:
    - pozemek parc. č. 301/11  
  
zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 624, pro katastrální území Hlušovice, obec Hlušovice, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
  - b) Pohledávky úvěrujícího za úvěrovaným plynoucí z této Smlouvy budou dále v souladu s Článkem X. odst. 1) písm. c) této Smlouvy kryty vystavením a předáním 1 ks vlastní blankosměnky vystavené na řad úvěrujícího a s doložkou „bez protestu“ úvěrovaným jako výstavcem a avalované panem [REDAKCE], nar. [REDAKCE], bytem [REDAKCE] a panem [REDAKCE], nar. [REDAKCE], bytem [REDAKCE]. K této směnce bude podepsáno a úvěrujícímu předáno Směnečné vyplňovací prohlášení.
  - c) Vinkulací pojistného plnění ze stavebního a montážního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným po dobu výstavby a vinkulací pojistného plnění z živelního pojištění Nemovitosti sjednaného úvěrovaným po dokončení výstavby.
- 3) Zajištění se sjednává po celou dobu trvání závazkového vztahu vzniklého ze Smlouvy, resp. až do úplného vypořádání veškerých pohledávek úvěrujícího vzniklých na základě této Smlouvy.
- 4) Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání Smlouvy zajištění úvěru, je úvěrovaný povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak úvěrovaný neučiní v přiměřené lhůtě po výzvě úvěrujícího, může úvěrující od Smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný okamžitě vrátil dlužnou částku spolu s úroky, případně s úroky z prodlení a smluvními pokutami. Odstoupení úvěrujícího od této Smlouvy nemá vliv na zajištění závazků z této Smlouvy.
- 5) Úvěrovaný je povinen zajistit rovné a spravedlivé postavení úvěrujícího s jinými věřiteli úvěrovaného, než je úvěrující, kteří nejsou upřednostněni ze zákona, zejména nebude upřednostňovat platby ve prospěch jiných věřitelů, před placením závazků úvěrujícímu a neposkytne žádnému jinému svému věřiteli, než je úvěrující výhodnější práva a zajištění, než byla poskytnuta úvěrujícímu podle této Smlouvy.

## Článek IX.

### Prohlášení úvěrovaného a poskytování dokumentů

- 1) Úvěrovaný 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 úvěrovanému veden výkon rozhodnutí nebo exekuce, proti úvěrovanému není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti úvěrovaného nebo pro trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku,
  - c) zhotovitel výstavby podle Článku I. odst. 2) této Smlouvy 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 obdobích žádné podpory malého rozsahu („de minimis“),
  - f) ke dni uzavření této Smlouvy nemá evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky, nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění a nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
  - g) vlastní finanční zdroje min. ve výši 10,49 % rozhodných výdajů a 100 % ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši 6 892 214,00 Kč a tyto zdroje nezískal od osob, které se ucházejí o získání práva nájmu v nájemních bytech postavených s využitím úvěru dle této Smlouvy,
  - h) se nezavázal převést bez souhlasu úvěrujícího budoucí nájemní byt, který bude postaven s využitím úvěru poskytnutého dle této Smlouvy, na třetí osobu.
- 2) Úvěrovaný se zavazuje doložit úvěrujícímu 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 nabytí právní moci,
  - c) výpis z katastru nemovitostí se zápisem zkolaudované stavby (nájemních bytů) a zástavním právem pro úvěrujícího,
  - d) 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) Úvěrovaný se zavazuje předkládat úvěrujícímu 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, v případě prvních nájemců každé této bytové jednotky s nájmem stanoveným Smlouvou, a to do 30 dní od jejich uzavření.

## Článek X.

### Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru

1) Zahájení čerpání úvěru je vázáno na:

- a) doložení potvrzení o vzniku zástavního práva k nemovitostem dle Článku VIII., odst. 2) písm. a) originálem výpisu z katastru nemovitostí se zapsaným zástavním právem zajišťujícím pohledávky úvěrujícího v 1. 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 a předložení listiny prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrujícího vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou,
- c) předání 1 ks blankosměnky v úvěrujícím schváleném znění podepsané úvěrovaným jako výstavcem a avalisty panem [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED] a panem [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem [REDACTED] a na předání Směnečného vyplňovacího prohlášení dle Článku VIII. 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 výdajů, na které lze čerpat úvěr. Úvěrující zašle na čerpací účet stanovené procento výdajů dle Článku I. odstavce 1) této Smlouvy a dle schválené Žádosti o čerpání úvěru, které se čerpání týká. Úvěrovaný zašle ve stejném období tak, aby byly včasné uhrazeny faktury k předmětné Žádosti o čerpání úvěru, zbývající část finančního prostředku na krytí 100% výdajů, na které lze čerpat úvěr v souladu s Žádostí o čerpání úvěru, které se toto čerpání týká. 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) Prohlášení úvěrovaného, že vlastní finanční zdroje ve výši **10,49 %** rozhodných výdajů a **100 %** ostatních výdajů pro realizaci projektu – tj. minimálně ve výši **6 892 214,00 Kč**.

2) Smluvní strany se dohodly, že:

- a) úvěřující 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 Článku VII. odstavce 4),
  - d) úvěřovaný může požádat o vrácení blankosměnky v případě, že dokončí stavbu v souladu s touto Smlouvou 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 úvěřované Nemovitosti. V případě, že úvěřovaný neporušil podmínky Smlouvy a NV 284/2011 Sb. a úvěř řádně splácí, může úvěřující žádosti vyhovět. Úvěřovaný smí tuto žádost podávat i opakovaně, nejdříve však po jednom roce od vyzrozumění úvěřujícím o zamítnutí předchozí žádosti,
  - e) v případě neuplatnění blankosměnky provede úvěřující po zániku všech pohledávek včetně příslušenství krytých blankosměnkou bez zbytečného odkladu jejich vrácení úvěřovanému. Vrácení se děje fyzickým předáním úvěřovanému proti písemnému potvrzení o zpětném převzetí. Jestliže do 10 pracovních dnů po datu vyzvání nebude blankosměnka vyzvednuta, je úvěřující oprávněn k jejímu protokolárnímu znehodnocení.
- 3) Úvěřovaný se zavazuje, že výše měsíčního nájemného v první nájemní smlouvě k bytové jednotce spolufinancované na základě této Smlouvy bude ve výši: maximálně **135,- Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy bytové jednotky.

## Článek XI.

### Podpora de minimis a její výše

- 1) Úvěřovaný 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 představuje součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by Úvěřovaný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní referenční sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření této Smlouvy zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku a úrokem, který mu je skutečně účtován.
- 3) Takto stanovený hrubý grantový ekvivalent podpory nesmí přesáhnout limit de minimis (tj. 200 tis. EUR) stanovený Nařízením 1407/2013.
- 4) Výše podpory de minimis činí podle předpokládaného průběhu čerpání a splácení úvěru uvedeného v článku I. této Smlouvy maximálně **5 001 955,46 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. Úvěřovaný odpovídá za řádné čerpání veřejné podpory.

- 5) Úvěrovaný ztrácí nárok na podporu uvedenou v tomto Článku XI. odst. 4 Smlouvy o úvěru v případě, že by jejím získáním překročil maximální limit pro podporu de minimis stanovený v Nařízení 1407/2013.
- 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 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 NV 284/2011 Sb. 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) Úvěrovaný souhlasí se zveřejněním svého názvu, adresy, účelu úvěru a výší poskytnutého úvěru a s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.
- 5) 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.
- 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 úvěrujícího anebo adresy či sídla úvěrovaného a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

### **Článek XIII.**

#### **Oprávnění úvěrujícího**

- 1) Úvěrující je oprávněn učinit jedno nebo více opatření uvedených v odst. 2) 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, podán návrh nebo hrozí likvidace, insolvenční řízení, či jakékoli jiné řízení z důvodu platební neuvěle, neschopnosti či předlužení,
  - b) prohlášení úvěrovaného učiněná v Článku IX. a Článku X. odst. 1) písm. e) této Smlouvy se ukážou jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná, anebo se takovými během trvání této Smlouvy stala,
  - c) úvěrovaný nezajistí úvěr zástavním právem podle Článku VIII. odst. 2) písm. a), nebo nepředloží doklad o vinkulaci pojistného plnění dle Článku IX. odst. 2), písm. d), nebo nedoplní zajištění na původní rozsah dle Článku VIII., odst. 4) této Smlouvy,
  - d) nebo zatíží nájemní dům nebo byt spolufinancovaný na základě této Smlouvy zástavním právem ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn tento úvěr ve prospěch úvěrujícího,
  - e) nezajistí-li úvěrovaný rovné a spravedlivé postavení úvěrujícího v souladu s Článkem VIII. odst. 5) této Smlouvy,
  - f) je narušena nezbytná důvěra úvěrujícího v osobu úvěrovaného či v setrvalý řádný průběh realizace Smlouvy.
- 2) Úvěrující je oprávněn kdykoli po té, co dojde k případu porušení povinnosti dle odst. 1) tohoto článku oznámením odeslaným úvěrovanému:
- a) omezit nebo zastavit čerpání úvěru,
  - b) odstoupit od této Smlouvy s účinky uvedenými v Článku VI. odst. 4) této Smlouvy.

### **Článek XIV.**

#### **Společná a závěrečná ustanovení**

- 1) Úvěrující zpracovává osobní údaje fyzických osob zastupujících úvěrovaného za účelem a v rozsahu nezbytném pro uzavření této Smlouvy a následně za účelem a v rozsahu nezbytném pro plnění úkolů ve veřejném zájmu a při výkonu veřejné moci. Úvěrující zpracovává dané osobní údaje pouze po dobu nezbytně nutnou pro naplnění stanovených účelů. Při zpracovávání těchto osobních údajů postupuje úvěrující v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „GDPR“). Rozsah a další podrobnosti ohledně postupu zpracování osobních údajů daných

fyzických osob uvěřujícím 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 uvěřujícím 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) Tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve 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.
- 4) Úvěrovaný prohlašuje, že prodlužuje promlčecí dobu všech pohledávek vzniklých uvěřujícímu na základě této Smlouvy, včetně pohledávek vzniklých z jejího porušení nebo odstoupením od této Smlouvy, a to na deset let od doby, kdy promlčecí doba začne běžet poprvé.
- 5) Smluvní strany sjednaly, že žádná z nich není oprávněna poskytnutí úvěru vypovědět, stejně jako není oprávněna vypovědět tuto Smlouvu. I po skončení platnosti této Smlouvy je úvěrovaný povinen dodržovat podmínky dle NV 284/2011 Sb.
- 6) Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž uvěřující obdrží 2 vyhotovení a úvěrovaný 1 vyhotovení.
- 7) Úvěrovaný potvrzuje, že převzal a seznámil se s Pokynem k nařízení vlády, který je pro tento smluvní vztah závazný.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že v registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv zajistí uveřejnění této Smlouvy uvěřující, nejpozději do 15 dní po podpisu poslední smluvní stranou.
- 9) Přílohou č. 1 této Smlouvy je Informační memorandum o zpracování osobních údajů dle čl. 13 a 14 GDPR.

V Praze dne .....

V ..... dne .....

Za uvěřujícího:

Za úvěrovaného:

\_\_\_\_\_  
**Státní fond rozvoje bydlení**

██████████  
ředitelka Fondu

\_\_\_\_\_  
**SENIOR PARK HOUSE a.s.**

██████████  
předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
**SENIOR PARK HOUSE a.s.**

██████████  
člen představenstva