

Smlouva o úvěru č. 0498045109/LCD

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
IČO: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171
(dále jen „Banka“)

a
2. název: **Společenství vlastníků Jednotek pro dům Langrova 1b, Brno - Loučky**
sídlo: Langrova 1207/1b, Slatina, 627 00 Brno
IČO: 26296543
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. S 2202
(dále jen „Klient“)

uzavírají tuto smlouvu o úvěru:

PREAMBULE

Tato Smlouva o úvěru upravuje podmínky, za nichž je Banka zavázána poskytnout Klientovi Úvěr a Klient je Bance zavázán Úvěr splatit a zaplatit úroky a další Ceny.

ČLÁNEK I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Vymezení pojmů. Pojmy psané velkými písmeny nebo s velkým počátečním písmenem, v jednotném i množném čísle, mají pro účely této Smlouvy o úvěru význam uvedený ve VOP, OP a dále v tomto ustanovení:
„**Běžný účet**“ běžný účet ve smyslu čl. 15.5 OP, účet č. 5790766379/0800;
„**Bytový dům**“ budova (bytový dům) umístěná na adrese: Langrova 1207/1b, Brno;
„**Dluhová služba**“ aktuální anuitní splátka Úvěru (v případě Anuitního splácení) nebo součet aktuální splátky jistiny Úvěru a příslušných úroků z Úvěru (v případě jiného než Anuitního splácení);
„**Fond dluhové služby**“ veškeré peněžní prostředky pocházející z příspěvků vlastníků Jednotek určených k úhradě Dluhové služby;
„**Fond oprav**“ veškeré peněžní prostředky pocházející z příspěvků vlastníků Jednotek, včetně příspěvků určených výlučně jako dlouhodobý finanční zdroj na opravy, modernizace, rekonstrukce a investice Bytového domu;
„**Jednotky**“ veškeré byty a nebytové prostory vymezené v Bytovém domě jako jednotky podle příslušného zákona, jednotlivě či společně, podle kontextu;
„**OP**“ Bankou dne 28. 11. 2015 vydané „Obchodní podmínky poskytování bankovních záruk a úvěrů právnickým osobám a fyzickým osobám - podnikatelům vedených v systému STARBANK“;
„**Projekt**“ rekonstrukce, revitalizace či modernizace Bytového domu, v rozsahu předem odsouhlaseném Bankou;
„**Smlouva o úvěru**“ tato smlouva o úvěru včetně všech součástí, příloh a dodatků;
„**Úvěrový účet**“ evidenční úvěrový účet Banky ve smyslu čl. 15.5 OP, účet č. 0498045109/0800.
2. Úvěrová částka. Úvěrová částka se sjednává ve výši 22.000.000,00 Kč (slovy: dvacet dva milionů korun českých).
3. Účel Úvěru. Klient se zavazuje použít Úvěr výlučně pro účel:
- financování Projektu.
Na základě žádosti Klienta a se souhlasem Banky může být Úvěr použit i na další práce související s rekonstrukcí, revitalizací či modernizací Bytového domu.

ČLÁNEK II ČERPÁNÍ ÚVĚRU

1. Období čerpání, oprávnění čerpat. Období čerpání začíná v den uzavření této Smlouvy o úvěru a trvá do dne 31. 12. 2021 (včetně). Klient je oprávněn čerpat Úvěr nebo jeho část nejdříve v den splnění Podmínek čerpání. Banka je oprávněna ze závažných důvodů datum Čerpání změnit a stanovit náhradní termín Čerpání.

2. **Způsob Čerpání.** Čerpání Úvěru se uskuteční jednorázově nebo postupně převodem peněžních prostředků přímo na příslušný bankovní účet k úhradě dluhu v souladu s účelem Úvěru nebo na Běžný účet.
3. **Podmínky prvního Čerpání.** Před prvním Čerpáním je Klient povinen splnit podmínky uvedené v OP a rovněž splnit následující podmínky a/nebo předložit Bance následující dokumenty s obsahem a ve formě akceptovaných Bankou, případně zajistit, aby je Banka měla k dispozici:
- zaplatit v plné výši Cenu za zpracování Úvěru;
 - prokázat vznik Zajištění, resp. prokázat realizaci právních jednání směřujících ke vzniku Zajištění v souladu s čl. VIII této Smlouvy o úvěru, přičemž Bance musí být předloženy následující dokumenty v rozsahu, s obsahem a ve formě akceptovaných Bankou:
 - smlouva o zastavení pohledávek ze smlouvy o účtu u Banky ve prospěch Banky;
 - aktuální stanovy Klienta, které budou v souladu s právními předpisy a nebudou v rozporu s podmínkami financování Projektu Bankou;
 - aktuální výpis Klienta z rejstříku společenství vlastníků jednotek;
 - prokázat Bance způsobem pro ni přijatelným, že realizace Projektu, jakož i způsob jeho financování, tj. uzavření této Smlouvy o úvěru, včetně schválení výše poskytované Úvěrové částky, podmínek Úvěru a poskytnutí Zajištění, byly odsouhlaseny v souladu s platnými právními předpisy a s interními dokumenty Klienta (zejména za tímto účelem předložit Bance zápis z jednání příslušného orgánu Klienta);
 - veškeré smlouvy o dílo týkající se realizace Projektu, řádně uzavřené mezi Klientem jako objednatel a zhotovitelem akceptovaným (zhotoviteli akceptovanými) Bankou, za podmínek akceptovaných Bankou, ze kterých bude vyplývat, že cena a termín dokončení díla jsou sjednány jako pevné;
 - doklady s obsahem a ve formě akceptovanými Bankou prokazující oprávnění provést stavební práce Projektu v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy upravujícími územní plánování a stavební řízení (zejména pravomocné stavební povolení či ohlášení stavby, případně jiná podání stavebníka stavebnímu úřadu či jiná rozhodnutí, opatření nebo potvrzení stavebního úřadu), pokud jsou tyto doklady vyžadovány obecně závaznými právními předpisy k realizaci Projektu;
 - vložit na Běžný účet, případně se souhlasem Banky na jiný účet Klienta u Banky, peněžní prostředky v minimální výši podle čl. VIII této Smlouvy o úvěru;
 - prokázat Bance způsobem pro ni přijatelným, že výše součtu měsíčních příspěvků do Fondu oprav a příspěvků do Fondu dluhové služby bude činit minimálně 118 % měsíční Dluhové služby a že tato výše byla odsouhlasena v souladu s platnými právními předpisy a s interními dokumenty Klienta (zejména za tímto účelem předložit Bance zápis z jednání příslušného orgánu Klienta).
4. **Podmínky dalšího Čerpání.** Před dalším Čerpáním části Úvěrové částky nad výši 18.500.000,00 Kč (slovy: osmnáct milionů pět set tisíc korun českých) je Klient dále povinen splnit následující podmínky a/nebo předložit Bance následující dokumenty s obsahem a ve formě akceptovaných Bankou, případně zajistit, aby je Banka měla k dispozici:
- zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek Klienta obsahující souhlas s navýšením měsíčního příspěvku do Fondu oprav na minimální souhrnnou výši 163.000,00 Kč (slovy: jedno sto šedesát tři tisíc korun českých) měsíčně.
5. **Obecné Podmínky čerpání.** Před každým Čerpáním je Klient povinen splnit dále uvedené povinnosti:
- předložit řádně vyplněné příkazy k úhradě obsahující údaje o výši platby, příjemci platby, bankovním spojení, případně o dalších skutečnostech v souladu s listinami předloženými Bance k prokázání souladu požadovaných plateb s účelem Úvěru;
 - předložit smlouvy a daňové doklady (faktury) nebo jiné dokumenty, po formální a obsahové stránce Bankou akceptované, osvědčující soulad požadovaných plateb s účelem Úvěru podle této Smlouvy o úvěru. Banka je oprávněna požadovat potvrzení provedení prací a oprávněnosti vystavení faktur či jiných dokumentů smluvní autorizovanou osobou spolupracující s Bankou.

Klient bere na vědomí, že Banka je oprávněna odmítnout Čerpání v případě, že se Klient ocitne v prodlení s plněním jakéhokoliv nepeněžitého dluhu nebo informační povinnosti vůči Bance nebo jiného nikoliv nepodstatného dluhu ze Závazku.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Klient nepředkládá Bance žádost o Čerpání.

ČLÁNEK III ÚROKY Z ÚVĚRU

- Splácení úroků.** Úroky z Úvěru se splácejí způsobem a za podmínek uvedených v OP.
- Úroková sazba.** Úroková sazba se sjednává jako Pevná úroková sazba ve výši 1,62 % ročně.
- Úrokové období.** Úrokové období je pravidelné a jeho délka činí 1 měsíc. Pravidelné Úrokové období končí v poslední den každého kalendářního měsíce.

ČLÁNEK IV CENY

1. Cena za zpracování Úvěru. Cena za zpracování Úvěru se sjednává ve výši 5.000,00 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a je splatná v den podpisu této Smlouvy o úvěru, bez zbytečného odkladu po jejím uzavření. Zaplacení Ceny za zpracování Úvěru je Podmínkou čerpání.
2. Závazková odměna. Banka a Klient sjednávají, že pro účely této Smlouvy o úvěru se Závazková odměna neuplatní.
3. Cena za předčasnou splátku. Cena za předčasnou splátku se sjednává ve výši 0,1 % z výše Předčasné splátky v případě provedení Předčasné splátky z vlastních zdrojů, tedy bez použití peněžních prostředků z úvěru či půjčky od třetí osoby, a ve výši 6 % z výše Předčasné splátky v případě provedení Předčasné splátky z jiných zdrojů. Tato cena je splatná současně s Předčasnou splátkou.
Cena za předčasnou splátku se neuplatní v případě Předčasné splátky zaplacené z peněžních prostředků získaných z prodeje či úplatného převodu Jednotek (případně zaplacené v souvislosti s přechodem vlastnického práva k Jednotkám) nebo z případné dotace poskytnuté Klientovi na Projekt.
4. Další ujednání o Cenách. Banka a Klient dále sjednávají tyto odchylky od ustanovení Ceníku: cena za správu a vedení úvěrového obchodu se neuplatní.

ČLÁNEK V SPLÁCENÍ ÚVĚRU

1. Způsob splácení, Den konečné splatnosti. Klient se zavazuje splácet poskytnutý Úvěr a zaplatit úroky z poskytnutého Úvěru pravidelnými měsíčními anuitními splátkami se splatností vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce. První anuitní splátka je splatná dne 31. 1. 2022. Poslední anuitní splátka ve výši nesplacené části poskytnutého Úvěru a příslušných úroků z Úvěru je splatná dne 31. 12. 2036 (Den konečné splatnosti). Výše pravidelné anuitní splátky činí 138.013,00 Kč (slovy: jedno sto třicet osm tisíc třináct korun českých).
2. Předčasná splátka. Klient je oprávněn provést Předčasnou splátku kdykoli přede Dnem konečné splatnosti. Předčasnou splátku je Klient povinen Bance písemně oznámit alespoň 10 pracovních dnů před stanoveným datem splatnosti Předčasné splátky. Klient je povinen zajistit na Běžném účtu dostatek disponibilních peněžních prostředků na úhradu Předčasné splátky ve výši a v termínu oznámených Bance, Ceny za předčasnou splátku podle čl. IV této Smlouvy o úvěru, je-li sjednána, a dalších částek splatných s Předčasnou splátkou podle této Smlouvy o úvěru; pokud tak neučiní, je v prodlení.

ČLÁNEK VI NĚKTERÁ PROHLÁŠENÍ KLIENTA

1. Prohlášení Klienta. Klient prohlašuje, že je členem vlastníkům ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a/nebo občanského zákoníku. Banka a Klient sjednávají, že ustanovení OP, zejména prohlášení a dluhy a povinnosti, která se týkají obchodních společností nebo fyzických osob - podnikatelů, se ve vztahu ke Klientovi použijí přiměřeně. Klient prohlašuje, že si je vědom a tímto činí Prohlášení uvedená v čl. 10 OP a prohlašuje, že skutečnosti tam uvedené jsou v plném rozsahu pravdivé.
2. Další prohlášení ve vztahu k Bytovému domu. Klient dále ve vztahu k Bytovému domu a Jednotkám prohlašuje, že:
 - a) podíl neplatičů (podíl počtu Jednotek, za jejichž užívání jsou osoby v prodlení s jakýmkoliv platbami souvisejícími s Bytovým domem nebo s užíváním Jednotek, na celkovém počtu všech Jednotek) nepřesahuje 5 %;
 - b) podíl dlužných plateb více než 30 dnů po splatnosti na celkovém ročním objemu plateb souvisejících s užíváním Jednotek nepřesahuje 8 %;
 - c) Bytový dům je pojištěn.

ČLÁNEK VII NĚKTERÉ POVINNOSTI KLIENTA

1. Další povinnosti Klienta. Klient se zavazuje plnit veškeré povinnosti stanovené touto Smlouvou o úvěru, OP a VOP. Vedle povinností vyplývajících z jiných ustanovení této Smlouvy o úvěru, z OP a z VOP se Klient dále zavazuje splnit následující povinnosti:
 - a) předložit Bance následující dokumenty s obsahem a ve formě akceptovanými Bankou, případně zajistit, aby je Banka měla k dispozici:
 - i) každoročně až do úplného splacení Pohledávek z úvěru vždy do 31. 3. a dále vždy na výzvu Banky do 3 měsíců od obdržení takové výzvy, aktuální seznam vlastníků Jednotek, přehled o pohledávkách Klienta po splatnosti za vlastníky Jednotek a přehled tvorby Fondu oprav a Fondu dluhové služby, včetně informací o čerpání Fondu oprav, to vše ve stavu k poslednímu dni předcházejícího kalendářního roku;

- b) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby:
 - i) podíl neplatičů (podíl počtu Jednotek, za jejichž užívání jsou osoby v prodlení s jakýmkoliv platbami souvisejícími s Bytovým domem nebo s užíváním Jednotek, na celkovém počtu všech Jednotek) nebyl vyšší než 5 %;
 - ii) podíl dlužných plateb více než 30 dnů po splatnosti na celkovém ročním objemu plateb souvisejících s užíváním Jednotek nebyl vyšší než 8 %;
 - iii) Bytový dům byl pojištěn;
- c) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru udržovat na Běžném účtu, případně se souhlasem Banky na jiném účtu Klienta u Banky, zůstatek v minimální povinné výši podle čl. VIII této Smlouvy o úvěru;
- d) bez předchozího písemného souhlasu Banky ve vztahu k Bytovému domu nepřijmout úvěr, půjčku nebo financování formou leasingového pronájmu (leasingu) a dále neposkytnout ručení za dluhy třetích stran a nepřevzít nebo nepřistoupit k takovým dluhům;
- e) v případě zřízení jakéhokoli nového bankovního účtu u Banky, zřídít k tomuto účtu bezodkladně, nejpozději však do 1 měsíce od zřízení účtu zástavní právo, nedohodně-li se Klient s Bankou v konkrétním případě jinak;
- f) počínaje dnem 1. 7. 2020 až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby veškeré příspěvky do Fondu oprav a Fondu dluhové služby byly směřovány na Běžný účet, případně na jiný účet předem odsouhlasený Bankou;
- g) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby výše příspěvků do Fondu dluhové služby byla dostatečná ke splacení Pohledávek z úvěru;
- h) bez předchozího písemného souhlasu Banky nesnížit výši příspěvků do Fondu oprav ani příspěvků do Fondu dluhové služby;
- i) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby výše součtu měsíčních příspěvků do Fondu oprav a příspěvků do Fondu dluhové služby činila minimálně 118 % měsíční Dluhové služby;
- j) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby výše měsíčního příspěvku do Fondu oprav činila minimálně 12,00 Kč/m² podlahové plochy Jednotek;
- k) zajistit, aby v případě Předčasné splátky (s výjimkou Předčasné splátky z dotace) činil zůstatek Fondu oprav v důsledku provedení takové Předčasné splátky minimálně částku 50,00 Kč/m² podlahové plochy Jednotek;
- l) v případě, že Klient uzavře novou smlouvu, na jejímž základě třetí osoba zajišťuje správu Bytového domu, předložit tuto smlouvu Bance, a to nejpozději do 1 měsíce od jejího uzavření;
- m) bez předchozího písemného souhlasu Banky nerealizovat žádnou investiční akci, jejíž rozpočtové náklady v součtu přesáhnou částku 500.000,00 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) ročně.

ČLÁNEK VIII ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

1. **Zajištění.** Klient se zavazuje poskytnout, resp. opatřit Zajištění a udržovat je po celou dobu trvání Závazku. Jako Zajištění se sjednávají:
 - a) zástavní právo pro Banku jako jediného zástavního věřitele k pohledávkám Klienta za Bankou ze smluv o všech účtech vedených pro Klienta Bankou.
2. **Blokace peněžních prostředků na Běžném účtu.** Klient se zavazuje ve lhůtě stanovené v této Smlouvě o úvěru vložit na Běžný účet peněžní prostředky v minimální výši 276.000,00 Kč (slovy: dvě stě sedmdesát šest tisíc korun českých) a tuto částku udržovat až do úplného splacení Pohledávek z úvěru na Běžném účtu jako minimální povinný zůstatek Běžného účtu. Klient bere na vědomí, že tyto peněžní prostředky budou Bankou blokovány s tím, že Banka je oprávněna tyto prostředky použít k úhradě svých splatných peněžitých pohledávek vůči Klientovi vzniklých na základě této Smlouvy o úvěru. O použití těchto peněžních prostředků bude Banka Klienta informovat. V případě, že dojde k použití těchto peněžních prostředků nebo jejich části Bankou podle tohoto odstavce, je Klient povinen bez zbytečného odkladu doplnit peněžní prostředky na původní sjednanou výši.
Na žádost Klienta může Banka umožnit blokaci peněžních prostředků i na jiném účtu Klienta vedeném u Banky za podmínky, že k tomuto účtu bude zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění zaplacení Pohledávek z úvěru.
Pokud Banka zjistí jedno nebo více porušení Závazku nebo jinou závažnou skutečnost tak, jak jsou specifikovány v OP, je oprávněna jednostranně požadovat, aby Klient navýšil peněžní prostředky blokované podle tohoto odstavce na částku dle jejího uvážení, s přihlédnutím k závažnosti takového porušení, a to minimálně do doby, než Klient napraví vzniklé porušení nebo jinou závažnou skutečnost.
3. **Informační povinnost Klienta.** V případě změny členů Klienta je Klient povinen vystavit novému členu Klienta písemné potvrzení o existenci Úvěru a případných dlužích vyplývajících z této Smlouvy o úvěru, které přejdou na tohoto nového člena.
4. **Změna Zajištění.** V případě, že dojde v důsledku změny členů Klienta ke změně osoby poskytující Zajištění osobní povahy (zejména ve formě ručení), nepovažuje se tato změna za změnu této Smlouvy o úvěru a nevyžaduje uzavření písemného dodatku.

7. Součástí Smlouvy o úvěru, Klient tímto výslovně potvrzuje, že byl upozorněn na to, že čl. X odst. 1 této Smlouvy o úvěru obsahuje doložku odkazující na obchodní podmínky (OP), všeobecné obchodní podmínky (VOP) a ceník (Ceník), které jsou součástí Závazku. Klient potvrzuje, že Závazek a vzájemná práva a povinnosti Klienta a Banky se řídí nejen touto Smlouvou o úvěru, ale i obchodními podmínkami (OP), všeobecnými obchodními podmínkami (VOP) a ceníkem (Ceník). Klient potvrzuje, že byl se zněním všech výše uvedených dokumentů seznámen, že rozumí právním a povinnostem tam obsaženým, že s nimi souhlasí a zavazuje se dodržovat své povinnosti podle těchto dokumentů.

V(e) Brně dne 11.12.2019

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení Ing. Pavel Krabička
Funkce firemní bankéř


podpis

V(e) Brně dne 11.12.2019

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno - Loučky

Titul, jméno, příjmení Mgr. Tomáš Havetta
Trvalý pobyt Brno, Oblá 420/20, 634 00
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce předseda výboru


podpis

Titul, jméno, příjmení Ing. Bronislava Holbíková
Trvalý pobyt Brno, Langrova 1207/1b, 627 00
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce místopředseda výboru


podpis

Čas posledního podpisu: : hod.

V(e) Brně dne 11.12.2019

Potvrzuji, že s výjimkou případných podpisů ověřených notářem nebo jinou oprávněnou osobou každá z výše uvedených osob podepsala tuto smlouvu přede mnou a že jsem podle uvedeného průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost.

Ing. Pavel Krabička, firemní bankéř

Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka České spořitelny, a.s., a jeho podpis