

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, spisová značka BXXXVI 46

(„Banka“)

za Banku: Marek Biernat, Manažer obchodního týmu Mikro B-4

Monika Pospíšilová, Firemní bankéř Mikro II

Pobočka: FIB Praha - Anglická, Anglická 140/20, 120 00, Praha 2

a

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136, Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhllice

se sídlem: Jabloňová 2136/11, Záběhllice, 106 00 Praha 10

IČO: 26762439

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka S 3526

(„Klient“)

za Klienta: Vratislav Kadeřábek, předseda výboru

Vasil Polan, místopředseda výboru

(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. 2021007506**(„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:	3 000 000 Kč
Účel:	na rekonstrukci bytového domu
Typ úvěru:	účelový
Úroková sazba:	fixní úroková sazba ve výši 1,79 % p.a.
Období čerpání:	do dne 15.9.2021
Splatnost:	do dne 18.9.2023

Článek I.**Úvěr a čerpání**

- 1) Banka se zavazuje poskytovat Klientovi peněžní prostředky z úvěru podle Smlouvy („**Úvěr**“) do výše 3 000 000 Kč („**Úvěrový limit**“) na rekonstrukci bytového domu („**Účel**“) ve vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek v části obce Záběhllice, č.p. 2136 na pozemku parc. č. 2225/112 katastrální území Záběhllice („**Financovaná nemovitost**“), a to včetně DPH.
- 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 15.9.2021 (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) bylo doloženo, že o provedení investice, tzn. opravy / stavební úpravy Financované nemovitosti bylo před uzavřením Smlouvy rozhodnuto shromážděním vlastníků Klienta dne 25.5.2021 příslušnou většinou hlasů nebo hlasy všech vlastníků jednotek (tak jak je to pro dané rozhodnutí vyžadováno stanovami Klienta a Občanským zákoníkem) a shromáždění vlastníků udělilo předchozí souhlas k uzavření Smlouvy (vč. schválení výše a podmínek Úvěru) mimo zasedání shromáždění Klienta (formou per rollam), výsledek hlasování s obsahem usnesení byl vlastníkům oznámen písemným oznámením ze dne 9.6.2021, kdy shromáždění vlastníků schválilo usnesení minimálně nadpoloviční většinou, nebo příslušným vyšším počtem hlasů, je-li to vyžadováno stanovami Klienta,
- e) Klient Bance předložil pravomocné stavební povolení ne realizaci rekonstrukce Financované nemovitosti,
- f) Klient Bance předložil smlouvu o dílo k Financované nemovitosti, uzavřenou s příslušným dodavatelem,
- g) byl Bance doložen doklad o tom, že Financovaná nemovitost je pojištěna nejméně v rozsahu živelního pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu,
- h) Klient Bance doložil úhradu částek ve výši nejméně 3 817 200 Kč z jeho vlastních prostředků (v souladu s Účelem),
- i) byly předloženy stanovy Klienta,
- j) bylo předloženo prohlášení o bezdlužnosti Klienta vůči finančním úřadům, České správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám a celním úřadům,
- k) byl předložen originál nebo úředně ověřená kopie aktuálního listu vlastnictví k Financované nemovitosti prokazující, že vlastnická práva k Financované nemovitosti nejsou jakkoli dotčena či omezena, (vyjma zatížení či omezení předem odsouhlasených Bankou).
- 4) Banka pro Klienta vede účet č. 196102817/0300 v Kč („Účet“).
- 5) Banka Klientovi poskytne Úvěr (resp. jeho části minimálně do výše 80 % Úvěrového limitu) převody příslušných částek z úvěrového účtu na:
- a) Účet v případě čerpání Úvěru za účelem:
- (i) proplacení 5 či více faktur (účtů apod.) v nejvyšší souhrnné výši (protihodnotě) 50 000 Kč, po doložení Klientem neuhrazených faktur (včetně zálohových), účtů apod. a po předložení příkazu (v písemné formě) k jejich úhradě z Účtu na účet příslušného dodavatele / prodávajícího,
- (ii) úhrady dluhu (faktury, účtu) v jiné měně, než je měna Úvěrového limitu, po doložení Klientem neuhrazených faktur (včetně zálohových), účtů apod. a po předložení příkazu (v písemné formě) k úhradě z jakéhokoliv platebního účtu Klienta vedeného Bankou na účet příslušného dodavatele / prodávajícího,
- (iii) úhrady DPH, po doložení faktur (včetně zálohových), účtů apod., pokud je financování poskytováno včetně DPH a uplatní se „přenesená daňová povinnost“ ve smyslu přísl. právních předpisů,
- b) účet příslušného dodavatele / prodávajícího po doložení faktur včetně zálohových, účtů apod. v ostatních případech, vždy nejvíce do výše předmětného dluhu vůči dodavateli / prodávajícímu včetně DPH sníženého o již uhrazené zálohy.
- 6) Část úvěru, maximálně však do výše 20 % Úvěrového limitu, může být Klientem čerpána i bez předložení příslušných faktur, účtů apod., a to jednorázovým převodem peněžních prostředků z úvěrového účtu ve prospěch Účtu. Klient se zavazuje i tuto část peněžních prostředků čerpaných z Úvěru použít výhradně v souladu s Účelem. Uvedená (max. 20 %) část Úvěrového limitu může takto být čerpána až po předchozím vyčerpání minimálně 80 % z celkového objemu Úvěrového limitu.
- 7) 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 dne předcházejícímu dni, kdy má být Úvěr podle Smlouvy plně splacen, je Úvěr úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 1,79 % p.a.

- 2) Je-li Klient v prodlení se splácením trvajícím po dni konečné splatnosti Úvěru, fixace sazby v této výši pokračuje a trvá do úplného splacení všech dluhů Klienta vyplývajících ze Smlouvy.
- 3) Úrok z Úvěru za období ode dne prvního čerpání peněžních prostředků z Úvěru do dne, kterým končí Období čerpání, je splatný vždy 16. 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.
- 4) Klient se zavazuje zaplatit Bance za vyhodnocení žádosti o Úvěr jednorázový poplatek ve výši 5 000 Kč. Tento poplatek je splatný do 5 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy.
- 5) Klient se zavazuje po dobu trvání Období čerpání platit Bance závazkovou provizi ve výši 0,30 % p.a. z nečerpané části Úvěrového limitu, kterou Banka účtuje Klientovi od prvního pracovního dne následujícího po dni uzavření Smlouvy do konce Období čerpání. Tento poplatek je splatný vždy v den splatnosti úroků z Úvěru.
- 6) 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 16. 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 v rámci Období splácení na částku 127 344,05 Kč. První splátka je splatná dne 18.10.2021, poslední splátka je splatná dne 18.9.2023, 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 je oprávněn splatit jistinu Úvěru i s úroky dříve mimořádnou splátkou po vzájemné předchozí dohodě s Bankou, přičemž Banka je oprávněna za předčasné splacení Úvěru účtovat poplatek, jehož výše a splatnost bude sjednána v dohodě o mimořádné splátce.

Článek IV. Zajištění

- 1) Dluhy ze Smlouvy či se Smlouvou související nebudou zajištěny.

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.

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) přehled o objemu pohledávek po lhůtě splatnosti delší než 30 dnů z titulu dlužných úhrad spojených se správou domu a pozemku (fond oprav) a dlužných záloh a plateb za služby (a ev. dlužného nájemného), a to vždy do 31.7. následujícího kalendářního roku,
 - (ii) přehled o počtech osob, vůči kterým Klient eviduje pohledávky po lhůtě splatnosti nad 30 dnů z titulu dlužných úhrad spojených se správou domu a pozemku (fond oprav) a úhrad za služby spojené s užíváním bytových jednotek (a ev. dlužného nájemného) v členění od 31 do 90 dnů, od 91 do 180 dnů a nad 180 dnů, a to vždy do 31.7. následujícího kalendářního roku,
 - (iii) 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 100 % svých příjmů za každý kalendářní rok.

Článek VII.

Případy porušení

- 1) Případy porušení („Případ porušení“) jsou:
 - a) porušení stanovená v ÚOP,
 - b) ukazatel podílu dluhové služby na fondu oprav, kterým se rozumí podíl výše měsíční dluhové služby (tj. splátek jistiny úvěru a příslušenství) k výši měsíční tvorby fondu oprav dle informací od Klienta vztahující se k jednotlivé/specifikované Financované nemovitosti Klienta překročí 85 %, přičemž rozhodným dnem je vždy poslední den příslušného kalendářního roku,
 - c) ukazatel podílu pohledávek po lhůtě splatnosti delší než 30 dnů z titulu dlužného nájemného a dlužných plateb spojených s užíváním bytových jednotek za jednotlivou/specifikovanou Financovanou nemovitost překročí 15 % z průměrných celkových měsíčních plateb spojených s užíváním bytové jednotky, přičemž rozhodným dnem je vždy poslední den příslušného kalendářního roku,
 - d) vznik úvěrového či jiného obdobného vztahu (včetně zbožového úvěru či zápůjčky) mezi Klientem jako osobou přijímající prostředky a třetí osobou 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 100 000 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) 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 písmostnaleckého 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 pečetí 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).
- 2) Smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření. Smlouva může být měněna pouze písemně, a to právním jednáním v listinné podobě nebo v elektronické podobě.
- 3) V případě neplatnosti, neúčinnosti či zánlivosti jednotlivých ustanovení Smlouvy nejsou dotčena její ostatní ustanovení. Smluvní strany jsou neodkladně povinny učinit veškeré kroky nezbytné k nahrazení takového neplatného, neúčinného nebo zánlivého ustanovení jiným ustanovením, které je platné, účinné a vymahatelné a odpovídá účelu nahrazovaného ustanovení i celé Smlouvy.
- 4) V právních vztazích založených Smlouvou se nepřihlíží k zavedené praxi či zvyklostem Smluvních stran a obchodním zvyklostem.
- 5) 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.
- 6) Bez předchozího písemného souhlasu Banky nesmí Klient jakkoli převést jakékoli své dluhy či pohledávky ze Smlouvy či se Smlouvou související, ani Smlouvu postoupit.
- 7) 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).
- 8) Klient není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky za Bankou.
- 9) 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.
- 10) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 11) 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.
- 12) Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdržela 1.
- 13) 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 Praze dne 24. 6. 2021

Československá obchodní banka, a. s.
Marek Biernat, Manažer obchodního týmu
Mikro B-4
Monika Pospíšilová, Firemní bankéř Mikro
II

**Společenství vlastníků jednotek domu čp.
2136, Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhlice**
Vratislav Kadeřábek, předseda výboru
Vasil Polan, místopředseda výboru

.....
Banka

.....
Klient

Ověření
podpisu/totožnosti:

Ověření
podpisu/totožnosti: