

SMLOUVA O ÚVĚRU č. 11788/11/LCD

1. obchodní firma: **Česká spořitelna, a.s.**
sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00
IČ: 45244782
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171
(dále jen „**Banka**“)
a
2. název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Renoirova 653 a 654, Praha 5**
sídlo: Praha 5, Hlubočepy, Renoirova 654/20
IČ: 27081494
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 4168
(dále jen „**Klient**“)

uzavírají tuto smlouvu o úvěru:

PREAMBULE

Tato Smlouva o úvěru upravuje podmínky, za nichž je Banka zavázána poskytnout Klientovi úvěr.

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, OPÚ a dále v tomto ustanovení:
„**Běžný účet**“ běžný účet ve smyslu čl. 11.5 OPÚ, účet č. 0135137389/0800;
„**Bytový dům**“ následující nemovitosti:
 - budova č.p. 653, 654 (v části obce Hlubočepy) na pozemcích parc. č. 1020/6 a parc. č. 1020/7, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha;„**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**“ fond Klienta tvořený příspěvky za účelem úhrady Dluhové služby;
„**Fond oprav**“ fond oprav Bytového domu, který se skládá z příspěvků na opravy, údržby a investice Bytového domu (resp. společných částí Bytového domu);
„**Jednotky**“ veškeré byty a nebytové prostory v Bytovém domě vymezené jako jednotky (jak je tento pojem specifikován v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění) včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, popřípadě pozemku, jednotlivě či společně, podle kontextu;
„**OPÚ**“ Bankou dne 1.12.2011 vydané „Obchodní podmínky poskytování úvěrů právníkům osobám a fyzickým osobám - podnikatelům včetně úvěrů hypotečních, 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. 11.5 OPÚ, účet č. 0374819109/0800.
2. Úvěrová částka. Úvěrová částka se sjednává ve výši Kč 1.490.500,- (slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátisícpětset 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 30.9.2012 (včetně). Klient je oprávněn čerpat úvěr 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 závazku v souladu s účelem úvěru nebo převodem na Běžný účet.
3. Podmínky prvního Čerpání. Před prvním Čerpáním je Klient povinen splnit následující podmínky, resp. zajistit jejich splnění:
 - (a) uhradit v plné výši Poplatek za zpracování úvěru;
 - (b) k prokázání vzniku Zajištění, resp. k prokázání realizace právních úkonů směřujících ke vzniku Zajištění v souladu s čl. VIII této Smlouvy o úvěru, musí být Bance předloženy následující dokumenty v rozsahu, s obsahem a ve formě akceptovanými Bankou:
 - (i) smlouva o zastavení pohledávek z vkladů na účtu ve prospěch Banky;
 - (c) předložit Bance aktuální stanovy Klienta, které budou v souladu s právními předpisy a nebudou v rozporu s podmínkami financování Projektu Bankou;
 - (d) prokázat Bance způsobem pro ni přijatelným, že realizace Projektu, jakož i způsob jeho financování, včetně výše poskytované Úvěrové částky 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);
 - (e) předložit Bance veškeré smlouvy o dílo týkající se realizace Projektu, řádně uzavřené mezi Klientem, jako objednatel a zhotovitel akceptovanými Bankou, za podmínky akceptovaných Bankou, ze kterých bude vyplývat, že cena a termín dokončení díla jsou sjednány jako pevné;
 - (f) předložit Bance 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 řád (zejména 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;
 - (g) 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.
4. Obecné Podmínky čerpání. Před každým Čerpáním je Klient povinen splnit dále uvedené povinnosti:
 - (a) 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;
 - (b) 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.

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

ČLÁNEK III ÚROKY Z ÚVĚRU

1. Úroková sazba. Úroková sazba se sjednává jako Fixovaná úroková sazba pro období úrokové sazby. Úroková sazba pro první Období úrokové sazby činí 2,97 % per annum.
2. Úrokové období. Úrokové období je pravidelné a jeho délka činí jeden (1) měsíc. Pravidelné Úrokové období končí v poslední den každého kalendářního měsíce.
3. Období úrokové sazby. Období úrokové sazby je pravidelné a sjednává se v délce dva (2) roky. První Období úrokové sazby končí poslední den kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, v němž uplyne sjednaná délka prvního Období úrokové sazby. Každé další Období úrokové sazby začíná v den, jehož číselné označení odpovídá číselnému označení dne následujícího po posledním dni prvního Období úrokové sazby, a končí po uplynutí sjednané délky Období úrokové sazby v den předcházející takto označenému dni. Pokud Banka předloží Klientovi jako součást oznámení výše Fixované úrokové sazby pro další Období úrokové sazby též návrh jiné délky Období úrokové sazby a Klient návrh akceptuje, považuje se takové ujednání za změnu tohoto ujednání Smlouvy o úvěru.

ČLÁNEK IV CENY

1. Poplatek za zpracování úvěru. Poplatek za zpracování úvěru se sjednává ve výši Kč 12.000,- (slovy: Dvanácttisíc korun českých) a je splatný v den podpisu této Smlouvy o úvěru, bez zbytečného odkladu po jejím uzavření. Zaplacení Poplatku za zpracování úvěru je Podmínkou čerpání.
2. Závazková odměna. Sazba Závazkové odměny se sjednává ve výši 0,5 % per annum.
3. Poplatek za předčasnou splátku. Poplatek za předčasnou splátku se sjednává ve výši 6 % z výše Předčasné splátky v případě provedení Předčasné splátky za použití peněžních prostředků z úvěru či půjčky od třetí osoby, a ve výši 3 % z výše Předčasné splátky v případě provedení Předčasné splátky z jiných zdrojů. Tento poplatek je splatný současně s Předčasnou splátkou.

Poplatek za předčasnou splátku se neuplatní v případě Předčasné splátky uhrazené z peněžních prostředků získaných z prodeje či úplatného převodu Jednotek (popř. uhrazené v souvislosti s přechodem vlastnického práva k Jednotkám) nebo z případné dotace poskytnuté Klientovi na Projekt.

ČLÁNEK V SPLÁCENÍ ÚVĚRU

1. Způsob splácení, Den konečné splatnosti. Klient se zavazuje splácet úvěr a zaplatit úroky z úvěru měsíčními anuitními splátkami se splatností vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce. První anuitní splátka je splatná dne 31.10.2012. Poslední anuitní splátka ve výši nesplacené části úvěru a příslušných úroků z úvěru je splatná dne 31.10.2022 (Den konečné splatnosti). Výše anuitní splátky pro první Období úrokové sazby činí Kč 14.304,- (slovy: Čtrnácttisíctřistačtyř korun českých). Aktuální výši anuitní splátky při změně úrokové sazby pro každé další Období úrokové sazby oznámí Banka Klientovi písemně.
2. Předčasná splátka. Klient je oprávněn provést Předčasnou splátku kdykoli přede Dnem konečné splatnosti. Předčasnou splátku je Klient povinen Bance písemně oznámit alespoň deset (10) Obchodních 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, Poplatku za předčasnou splátku podle čl. IV této Smlouvy o úvěru, je-li sjednán, a dalších částek splatných s Předčasnou splátkou podle této Smlouvy o úvěru; pokud tak neučiní, je v prodlení. Tím není dotčeno ustanovení čl. 5.7 OPÚ.

ČLÁNEK VI NĚKTERÁ PROHLÁŠENÍ KLIENTA

1. Prohlášení Klienta. Klient prohlašuje, že je společenstvím vlastníků jednotek ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Banka a Klient sjednávají, že ustanovení OPÚ, zejména prohlášení a závazky, která se týkají obchodních společností nebo fyzických osob - podnikatelů, se ve vztahu ke Klientovi použijí přiměřeně. Klient prohlašuje, že si je vědom svých Prohlášení uvedených v čl. 6. OPÚ a 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 Jednotek, za jejichž užívání jsou osoby v prodlení s platbami, na celkovém počtu Jednotek) nepřesahuje 5 %;
 - (b) podíl dlužných plateb nad třicet (30) dnů po splatnosti na celkovém objemu ročních plateb souvisejících s užíváním Jednotek nepřesahuje 8 %;
 - (c) Bytový dům je pojištěn.

ČLÁNEK VII NĚKTERÉ ZÁVAZKY KLIENTA

1. Další povinnosti Klienta. Vedle povinností vyplývajících z jiných ustanovení této Smlouvy o úvěru, z OPÚ a z VOP se Klient zavazuje splnit následující povinnosti:
 - (a) předložit Bance dokumenty v níže uvedených lhůtách, v rozsahu, s obsahem a ve formě akceptovanými Bankou:
 - (i) každoročně až do úplného splacení Pohledávek z úvěru vždy do 31.3. a dále vždy na výzvu Banky do tří (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;
 - (ii) do jednoho (1) měsíce po uplynutí zákonem stanoveného termínu pro předložení přiznání k dani z příjmů příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z příjmů Klienta včetně příloh za příslušné období s potvrzením jeho přijetí příslušným finančním úřadem;
 - (b) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby
 - (i) podíl neplatičů (podíl Jednotek, za jejichž užívání jsou osoby v prodlení s platbami, na celkovém počtu Jednotek) nebyl vyšší než 5 %;
 - (ii) podíl dlužných plateb nad třicet (30) dnů po splatnosti na celkovém objemu ročních plateb souvisejících s užíváním Jednotek nebyl vyšší než 8 %;
 - (iii) Bytový dům byl pojištěn;
 - (c) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru provádět minimálně 30 % svého platebního styku prostřednictvím účtů vedených u Banky;
 - (d) 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;
 - (e) bez předchozího písemného souhlasu Banky ve vztahu k Bytovému domu nepřijmout úvěr, půjčku nebo financování formou leasingového pronájmu (leasingu) a dále neposkytnout ručení za závazky třetích stran a nepřevzít nebo nepřistoupit k takovému závazku;
 - (f) v případě zřízení jakéhokoli nového bankovního účtu u Banky, zřídit k tomuto účtu bezodkladně, nejpozději však do jednoho (1) měsíce od zřízení účtu zástavní právo, nedohodne-li se Klient s Bankou v konkrétním případě jinak;
 - (g) 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;
 - (h) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby výše příspěvků do Fondu dluhové služby byla dostatečná ke splácení Pohledávek z úvěru;
 - (i) bez předchozího písemného souhlasu Banky nesnížit výši příspěvků do Fondu oprav ani příspěvků do Fondu dluhové služby;

- (j) 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;
- (k) až do úplného splacení Pohledávek z úvěru zajistit, aby výše měsíčního příspěvku do Fondu oprav činila minimálně 12 Kč/m² podlahové plochy Jednotek;
- (l) 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 Kč/m² podlahové plochy Jednotek;
- (m) v případě, že Klient uzavře novou mandátní smlouvu, na jejímž základě bude některé úkony Klienta činit třetí osoba, předložit tuto smlouvu Bance, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od jejího uzavření.

ČLÁNEK VIII ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

1. Zajištění. Klient se zavazuje poskytnout, resp. opatřit Zajištění a udržovat je po celou dobu trvání Úvěrového vztahu. Jako Zajištění se sjednávají:
 - (a) zástavní právo pro Banku jako jediného zástavního věřitele k pohledávkám Klienta za Bankou z vkladů na 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 ve výši odpovídající šesti (6) aktuálním splátkám úvěru a tento zůstatek 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 za podmínky, že k tomuto účtu bude zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky k zajištění úhrady Pohledávek z úvěru.

Pokud Banka zjistí jedno nebo více porušení Úvěrového vztahu nebo jinou závažnou skutečnost tak, jak jsou specifikovány v OPÚ, 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 vzniklý negativní stav.
3. Informační povinnost Klienta. V případě změny členů Klienta je Klient povinen zajistit informování nového člena Klienta o existenci úvěru a případných povinnostech vyplývajících z této Smlouvy o úvěru, které mají vliv na tohoto člena.
4. Změna Zajištění. V případě, že dojde v důsledku změny členů Klienta ke změně osoby poskytující Zajištění osobní povahy (zejména ve formě ručitelského závazku), nepovažuje se tato změna za změnu této Smlouvy o úvěru a nevyžaduje uzavření písemného dodatku.
5. Uvolnění Zajištění. V případě převodu Jednotek do vlastnictví třetí osoby (prodej, přechod) poskytne Banka na žádost Klienta potřebnou součinnost k výmazu zástavního práva zřízeného k převáděné Jednotce k zajištění úhrady Pohledávek z úvěru, je-li zřízeno, případně ke zrušení ostatního Zajištění připadajícího na převáděnou Jednotku, a to za předpokladu, že dojde ke splacení příslušné části úvěru odpovídající podílu této Jednotky na úvěru a Bance bude uspokojivým způsobem písemně doloženo, že došlo k převodu (přechodu) vlastnického práva k Jednotce.
6. Zákonné ručení členů Klienta. Klient bere na vědomí, že na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, ručí členové Klienta za závazky Klienta v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech Bytového domu.

ČLÁNEK IX PORUŠENÍ ÚVĚROVÉHO VZTAHU A JINÉ ZÁVAŽNÉ SKUTEČNOSTI, SANKCE

1. Porušení Úvěrového vztahu a jiné závažné skutečnosti. Kromě porušení a skutečností uvedených v OPÚ se za porušení Úvěrového vztahu považuje též nesplnění některého ze závazků Klienta uvedených v čl. VII této Smlouvy o úvěru nebo jiné důležité povinnosti stanovené pro Klienta touto Smlouvou o úvěru. Za jinou závažnou skutečnost se považuje též zjištění či vznik některé ze skutečností uvedených v této Smlouvě o úvěru.
2. Úrok z prodlení. Sazba úroku z prodlení se sjednává ve výši sazby běžných úroků z úvěru podle této Smlouvy o úvěru se zvýšením o 10 % per annum.
3. Smluvní pokuty. Banka je oprávněna v každém jednotlivém případě porušení nepeněžitého závazku Klienta podle této Smlouvy o úvěru nebo OPÚ uložit Klientovi smluvní pokutu ve výši Kč 10.000,- (slovy: Desettisíc korun českých).

ČLÁNEK X ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. VOP a OPÚ. Podpisem této Smlouvy o úvěru Klient potvrzuje, že obdržel VOP a OPÚ, že se s nimi seznámil a souhlasí s jejich platností a účinností pro tuto Smlouvou o úvěru zakládaný Úvěrový vztah.
2. Účinnost Smlouvy o úvěru. Tato Smlouva o úvěru nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran.
3. Počet vyhotovení. Tato Smlouva o úvěru je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž Klient i Banka obdrží po jednom (1) vyhotovení.
4. Změna Smlouvy o úvěru. Tuto Smlouvu o úvěru lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

5. Korespondenční adresa. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., pobočka v(e) Praze 5, Štefánikova 247/17, PSČ: 150 31 a ostatním smluvním stranám na příslušnou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy o úvěru; v případě změny adresy u kterékoliv ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. V případě, že se písemnost odeslaná na adresu podle tohoto odstavce vrátí jako nedoručená, považuje se za doručenou dnem doručení vrácené zásilky odesílateli.

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují své podpisy:

V(e) dne

Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
.....

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Funkce

.....
.....

.....
podpis

V(e) dne

Společenství vlastníků jednotek Renoirova 653 a 654, Praha 5

Titul, jméno, příjmení
Trvale bytem
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce

.....
.....
.....
.....
.....

.....
podpis

Titul, jméno, příjmení
Trvale bytem
Rodné číslo (datum narození)
Druh a číslo průkazu totožnosti
Funkce

.....
.....
.....
.....
.....

.....
podpis

Čas posledního podpisu::..... hod

V(e) dne

Potvrzuji, že každá z výše uvedených osob podepsala tuto smlouvu přede mnou a že jsem podle uvedeného průkazu totožnosti ověřil(a) její totožnost.

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