

99051029727

registrační číslo

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Banka**“)

a

Právnícká osoba (dále jen „Klient“)

Obchodní firma* / název**:	Společenství vlastníků Kosmická 745-747, Praha 4, Háje
Sídlo:	Kosmická 746/19, Háje, 149 00 Praha 4
IČO:	06007261
Zápis v obchodním rejstříku či jiné evidenci, včetně spisové značky:	Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedený u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 18059

*je-li Klient zapsán v obchodním rejstříku; **není-li Klient zapsán v obchodním rejstříku

uzavírají podle § 2395 a následujících ustanovení z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o úvěru (dále jen „**Smlouva**“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Banka se zavazuje poskytnout Klientovi Úvěr za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.2 V souladu s § 1751 občanského zákoníku jsou nedílnou součástí této Smlouvy Všeobecné obchodní podmínky Banky (dále jen „**Všeobecné podmínky**“), Úvěrové podmínky pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby (dále jen „**Úvěrové podmínky**“), příslušná Oznámení, tj. Pravidla, a Sazebník (v rozsahu relevantním k této Smlouvě). Podpisem této Smlouvy Klient potvrzuje, že se seznámil s obsahem a významem dokumentů uvedených v předchozí větě, jakož i dalších dokumentů, na které se ve Všeobecných podmínkách a Úvěrových podmínkách odkazuje, a výslovně s jejich zněním souhlasí.

Klient tímto prohlašuje, že ho Banka upozornila na ustanovení, která odkazují na shora uvedené dokumenty stojící mimo vlastní text Smlouvy a jejich význam mu byl dostatečně vysvětlen. Klient bere na vědomí, že je vázán nejen Smlouvou, ale i těmito dokumenty a bere na vědomí, že nesplnění povinností či podmínek uvedených v těchto dokumentech může mít stejné právní následky jako nesplnění povinností a podmínek vyplývajících ze Smlouvy.

Klient bere na vědomí, že Banka je oprávněna nakládat s údaji podléhajícími bankovnímu tajemství způsobem dle článku 28 Všeobecných podmínek. Je-li Klient právnickou osobou, uděluje souhlas dle článku 28.3 Všeobecných podmínek. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají v této Smlouvě význam stanovený v tomto dokumentu, Úvěrových podmínkách nebo ve Všeobecných podmínkách.

Klient souhlasí s tím, že Banka je oprávněna započítávat své pohledávky za Klientem v rozsahu a způsobem stanoveným ve Všeobecných podmínkách.

Na smluvní vztah založený na základě Smlouvy se vylučuje uplatnění ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku o adhezních smlouvách.

2. Úvěr

- 2.1 Klient a Banka se dohodli, že Výše úvěru je **Kč 5 000 000,00**, slovy pět miliónů Kč.
- 2.2 Klient je povinen použít Úvěr výhradně k následujícímu účelu: **financování rekonstrukce a opravy společných prostor bytového domu č.p. 1209/29 na pozemku č. 745, 746, 747 v katastrálním území Háje (dále jen "Objekt úvěru")**; **"Revitalizace fasád bytových domů Kosmická 745-747, Praha 4 Háje"** (dále jen "Rekonstrukce").
- 2.3 Banka bude evidovat svoji pohledávku za Klientem ze Smlouvy pod číslem **35-3453341557/0100**, jako **investiční úvěr v Kč**.

3. Čerpání

- 3.1 Klient bude čerpat Úvěr postupně na základě dvou nebo více Žádostí.
- 3.2 Klient je oprávněn požádat o poskytnutí Úvěru na základě řádně vyplněné Žádosti nejpozději do **31.5.2026**. Pokud Klient nevyčerpá Úvěr ve lhůtě podle předcházející věty, jeho právo na poskytnutí nevyčerpané části Úvěru zaniká. V případě, že Banka po uplynutí lhůty podle první věty tohoto článku umožní Klientovi Čerpání, považuje se Čerpání za řádně poskytnuté podle této Smlouvy.
- 3.3 Banka oznámí Klientovi zánik jeho práva na poskytnutí Úvěru, popřípadě jeho části, podle této Smlouvy do 20 Obchodních dnů po uplynutí lhůty podle článku 3.2 této Smlouvy.
- 3.4 Banka poskytne každé Čerpání, pokud jsou splněny Odkládací podmínky čerpání, nejpozději do 2 Obchodních dnů od doručení Žádosti, a to způsobem sjednaným pro příslušné Čerpání v této Smlouvě, jinak na účet uvedený Klientem v Žádosti.
- 3.5 Každé Čerpání je kromě podmínek uvedených v článku 6. Úvěrových podmínek podmíněno předložením dokladů prokazujících, že Úvěr bude čerpán za účelem stanoveným v této Smlouvě.

4. Ceny za úvěr

- 4.1 Klient a Banka se dohodli, že Klient bude platit Bance cenu za rezervaci zdrojů ve výši **0,90 %** p. a. z nečerpaného Úvěru. Nečerpaným Úvěrem se rozumí denní výše rozdílu mezi Výší úvěru a vyčerpanou jistinou Úvěru. Výpočet ceny za rezervaci zdrojů je prováděn metodou 365/365 dnů.
- Vypočtená cena se zaokrouhuje na celé koruny (Kč) podle obecných pravidel.
- Cena za rezervaci zdrojů se zúčtovává měsíčně od data nabytí účinnosti této Smlouvy do **31.5.2026**.
- Cena za rezervaci zdrojů je splatná k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se hradí, nejpozději však do 5 Obchodních dnů po jeho skončení.
- 4.2 Klient a Banka se dohodli, že Klient bude platit Bance cenu za spravování Úvěru ve výši **Kč 100,00** měsíčně a způsobem podle Sazebníku.
- 4.3 Klient a Banka se dohodli, že cena za realizaci Úvěru se nesjednává.
- 4.4 Banka je oprávněna provádět úhradu cen za Bankovní služby poskytnuté Klientovi na základě této Smlouvy převodem z účtu Klienta číslo 1154568720287/0100 v Kč vedeného u Banky, bez dalšího souhlasu Klienta. Článek 6.3 této Smlouvy, poslední odstavec, se použije obdobně.

5. Úroková sazba

- 5.1 Klient a Banka se dohodli, že úroková sazba bude činit **3,85 %** p.a. z jistiny Úvěru.
- 5.2 Doba platnosti úrokové sazby počíná dnem podpisu této Smlouvy a končí dnem **29.4.2030**.
- 5.3 Banka zašle Klientovi nejdříve dva měsíce a nejpozději měsíc před uplynutím doby platnosti úrokové sazby návrh dodatku ke Smlouvě, ve kterém mu navrhne novou výši úrokové sazby, délku doby její platnosti, výši měsíční splátky jistiny a úroků pro další období, popřípadě navrhne jiné změny Smlouvy. Klient je povinen přijmout návrh Banky podle předcházející věty do posledního dne platnosti úrokové sazby. V případě marného uplynutí lhůty podle předcházející věty bude sjednaná úroková sazba s účinností k prvnímu dni následujícímu po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby odpovídat součtu O/N PRIBOR a pevné odchylky ve výši 10 % p.a., maximálně však výši sazby stanovené pro výpočet úroků z prodlení v příslušném Oznámení. Aktuální výši sazby O/N PRIBOR se pro účely této Smlouvy rozumí sazba platná první den následující po uplynutí doby platnosti dosavadní pevné úrokové sazby nebo v den Aktualizace úrokové sazby.
- 5.4 Sjednaná úroková sazba je neměnná za předpokladu, že Klient dodržuje podmínky této Smlouvy.

- 5.5 V případě, že nastane Případ porušení, je Banka oprávněna zvýšit úrokovou sazbu sjednanou v této Smlouvě o 1,00 procentní bod.

6. Splácení jistiny a úhrada úroků

- 6.1 a) Klient se zavazuje splatit Bance jistinu Úvěru ve výši **Kč 5 000 000,00** nejpozději do **31.10.2043**.
- b) Počínaje dnem **30.6.2026** je Klient povinen způsobem uvedeným v článku 6.3 této Smlouvy splácet Bance jistinu Úvěru, a to v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Výše splátky jistiny Úvěru bude vždy odpovídat rozdílu mezi částkou **Kč 33 016,00** a výší úroků splatných za období od předcházejícího Dne splatnosti úroků, popřípadě splátky jistiny Úvěru, do daného Dne splatnosti.
- c) Pokud Klient nevyčerpá jistinu Úvěru do Výše úvěru a nevyčerpaná výše jistiny Úvěru
- i) dosahuje minimálně výše poslední splátky jistiny Úvěru, zkracuje se lhůta pro splacení jistiny Úvěru podle článku 6.1 této Smlouvy o poslední splátku, popřípadě v závislosti na výši nevyčerpané jistiny Úvěru o splátku předcházející poslední splátce jistiny Úvěru, popřípadě se poměrně sníží výše poslední splátky jistiny Úvěru takto zkrácené lhůty,
 - ii) nedosahuje výše poslední splátky jistiny Úvěru, poslední splátka jistiny Úvěru se poměrně sníží o nevyčerpanou výši jistiny Úvěru.
- d) Klient je oprávněn splatit jistinu Úvěru nebo její část předčasně pouze ke Dni splatnosti splátky jistiny Úvěru dle článku 6.1 této Smlouvy nebo k poslednímu dni doby platnosti úrokové sazby, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak. Pokud Klient uhradí jakoukoliv splátku jistiny Úvěru předčasně nebo v částce vyšší, než je dohodnutá výše splátky jistiny Úvěru, ustanovení předcházejícího odstavce platí obdobně.
- 6.2 Počínaje dnem Čerpání je Klient povinen hradit Bance úroky z jistiny Úvěru ve výši podle článku 5. této Smlouvy. Úroky budou hrazeny v Kč měsíčně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, způsobem uvedeným v článku 6.3 této Smlouvy. První úhrada úroků bude provedena v měsíci, ve kterém bylo zahájeno Čerpání. Pokud ode dne Čerpání zbývá do konce kalendářního měsíce méně než 5 Obchodních dnů, bude první úhrada úroků provedena v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém bylo Čerpání zahájeno.
- 6.3 Banka je oprávněna provádět úhradu splátek jistiny Úvěru a úroků převodem z účtu Klienta číslo: 1154568720287/0100 v Kč vedeného u Banky bez dalšího souhlasu Klienta. Klient se zavazuje zajistit, aby v Den splatnosti byly na tomto účtu prostředky odpovídající výši splatné jistiny Úvěru, popřípadě splatných úroků.
- Pokud nebude možné provést úhradu splatných dluhů Klienta vůči Bance způsobem uvedeným v předcházejícím odstavci, je Klient povinen provést úhradu svých splatných dluhů vůči Bance jakoukoliv jinou formou. V takovém případě je Klient povinen předem dohodnout s Bankou identifikaci účtu, na který bude úhrada směřována.

7. Zajištění úvěru

- 7.1 K dluhům Klienta vůči Bance vzniklým dle této Smlouvy se zajištění nesjednává.

8. Zvláštní ujednání

8.1 Další odkládací podmínky prvního čerpání

Nad rámec článku 6. odstavce 6.1 Úvěrových podmínek jsou pro první Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

- 8.1.1 Odkládací podmínkou čerpání je předložení aktuálního znění stanov Klienta ve znění akceptovatelném pro Banku.
- 8.1.2 Odkládací podmínkou čerpání je předložení zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek Klienta prokazujícího, že před uzavřením této Smlouvy byla potřebnou většinou hlasů vlastníků jednotek dle stanov a příslušných právních předpisů schválena:
- a) realizace Rekonstrukce,
 - b) uzavření Smlouvy včetně schválení výše a podmínek Úvěru,
 - c) poskytnutí zajištění Klientem, je-li požadováno, v rozsahu sjednaném v této Smlouvě,
- a to ve znění akceptovatelném pro Banku.

V případě, že rozhodnutí o skutečnostech uvedených v tomto ustanovení bude přijato mimo zasedání v souladu s příslušnými právními předpisy případně stanovami Klienta, je Odkládací podmínkou čerpání předložení všech dokumentů vyžadovaných pro tuto formu rozhodnutí dle příslušných právních předpisů, případně stanov Klienta.

- 8.1.3 Odkládací podmínkou čerpání je předložení smlouvy/smluv o dílo platně uzavřené/ých mezi Klientem jako objednatel a dodavatelem/dodavateli za účelem Rekonstrukce, prokazující/ch sjednání pevné ceny za dílo, maximálně do výše CZK 13 997 744,66.
- 8.1.4 Odkládací podmínkou čerpání je předložení dokladů, které prokazují vynaložení vlastních zdrojů Klienta ve výši minimálně CZK 5 000 000,00.

8.2 Další odkládací podmínky každého čerpání

Nad rámec článku 6. odstavce 6.2 Úvěrových podmínek jsou pro každé Čerpání sjednány následující Odkládací podmínky čerpání:

- 8.2.1 Odkládací podmínkou každého čerpání je předložení dokladů: faktury, objednávky, kterými Klient prokáže účelovost Čerpání. Čerpání bude provedeno na účet dodavatele nebo popřípadě na Běžný účet Klienta po doložení úhrady dokladů z vlastních prostředků Klienta (dále jen „**Refundace**“). Čerpání bude provedeno ve výši 100 % z výše předloženého dokladu včetně daně z přidané hodnoty. Klient je povinen požádat o Čerpání v měně dle předloženého dokladu s výjimkou Refundace, kdy je povinen požádat o Čerpání v měně účtu, z něhož byla předchozí úhrada provedena.

8.3 Další ujednání

- 8.3.1 Klient a Banka se dohodli, že dokumenty, které je Klient povinen předložit Bance dle této Smlouvy, může doručit Bance též prostřednictvím svého přímého bankovníctví. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, jedná-li se o dokumenty, na jejichž základě vzniká zajištění dluhů z této Smlouvy nebo které musí být dle této Smlouvy předloženy v originále. Banka je oprávněna vyžádat si předložení originálu i v případě jiných dokumentů.

Pokud v souladu s touto Smlouvou nebo na základě požadavku Banky musí být předkládané dokumenty opatřeny podpisem Klienta (v případě právnické osoby se rozumí podpisem statutárního orgánu Klienta) a takové dokumenty budou doručeny Bance prostřednictvím přímého bankovníctví Klientem (v případě právnické osoby se rozumí statutárním orgánem Klienta), nemusejí být již opatřeny podpisem Klienta.

Dokumenty budou prostřednictvím přímého bankovníctví zaslány ve formě naskenované kopie nebo v jiném formátu akceptovaném Bankou.

- 8.3.2 Klient se zavazuje předkládat Bance následující finanční výkazy: účetní závěrku opatřenou podpisem Klienta, tj. finanční výkazy v plném rozsahu rozvahy, výkazu zisků a ztrát a její přílohu, včetně zprávy auditora a výroční zprávy, pokud ze zákona vyplývá pro Klienta povinnost ověření účetní závěrky auditorem – do 90 dnů po skončení příslušného účetního období.

- 8.3.3 Klient sjednal pojištění Objektu úvěru proti riziku: standardní pojistná rizika, a to na základě přihlášky evid. č. 1441 ze dne 31.12.2024 k Rámcové pojistné smlouvě č. 7720613510 uzavřené mezi Klientem a pojišťovnou Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, IČO: 47116617 dne 31.12.2024.

Klient se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy bude uzavřena dohoda s příslušnou pojišťovnou, na základě které Banka získá pro případ pojistné události na Objektu úvěru nárok na pojistné plnění z této pojistné smlouvy převyšující v jednotlivém případě CZK 50 000,00 (vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky). Splnění povinnosti dle tohoto odstavce je Klient povinen prokázat Bance nejpozději do 30 kalendářních dnů od zahájení Čerpání.

Klient se zavazuje, že po dobu účinnosti této Smlouvy budou učiněny veškeré nezbytné kroky k zachování platnosti a účinnosti pojistné smlouvy. Klient se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Banky nebude provedena změna pojistné smlouvy, kterou by byl způsoben zánik, omezení nebo zatížení právem třetí osoby nároků Banky jako oprávněné osoby z předmětné pojistné smlouvy.

Klient se zavazuje pravidelně ročně předkládat Bance doklad prokazující trvání pojištění.

- 8.3.4 Klient se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této Smlouvy počínaje Dnem splatnosti první splátky jistiny Úvěru bude ukazatel „Dluhová služba“ činit minimálně 110 % a vypočte se takto:

*[(Roční předpis plateb do Fondu oprav + roční předpis záloh na Správu) / (souhrn splátek jistiny a úroků všech úvěrů včetně Úvěru, dodavatelských úvěrů, zápůjček apod. za období jednoho kalendářního roku)] * 100.*

- 8.3.5 Klient se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy předkládat Bance:
- Roční předpis plateb vždy do 90 dnů po uplynutí příslušného kalendářního roku,
 - přehled o tvorbě a čerpání Fondu oprav vždy ve stavu k poslednímu dni kalendářního roku do 90 dnů po uplynutí příslušného kalendářního roku,
 - Pohledávky po splatnosti vždy ve stavu k poslednímu dni kalendářního roku do 90 dnů po uplynutí příslušného kalendářního roku.
- 8.3.6 Klient se zavazuje, že po celou dobu účinnosti Smlouvy bude ukazatel „Podíl pohledávek po splatnosti“ činit maximálně 4 %. Plnění podmínky bude Banka hodnotit vždy k poslednímu dni kalendářního roku.
Tento ukazatel se vypočte takto:
*(Pohledávky po splatnosti / Roční předpis plateb) * 100.*
- 8.3.7 Klient se zavazuje pravidelně ročně po celou dobu účinnosti této Smlouvy předkládat Bance informace o:
- neplnění povinností vlastníků jednotek v Objektu úvěru vůči Klientovi s uvedením výše pohledávek a označením pohledávky, která je nejdéle po splatnosti, dle jednotlivých dlužníků, dosud provedených kroků a očekávaného vývoje včetně dopadu do finanční situace Klienta,
 - neplnění povinností jiných osob vůči Klientovi,
 - pokrytí dluhové služby (ukazatel „Dluhová služba“, jak je definován v této Smlouvě),
- to vše vždy do 90 dnů od skončení příslušného kalendářního roku.
- 8.3.8 Klient se zavazuje po celou dobu účinnosti této Smlouvy předkládat Bance:
- kopie zápisů ze shromáždění vlastníků, a to do 30 kalendářních dnů ode dne jejich konání,
 - jakékoli změny stanov Klienta, a to bezodkladně po jejich schválení shromážděním vlastníků,
 - informace o dalších významných změnách a skutečnostech týkajících se Klienta a Objektu úvěru, a to bezodkladně poté, co nastaly.
- 8.3.9 Klient a Banka se dohodli, že Banka bude Klienta informovat o výši své pohledávky za Klientem z této Smlouvy oznámením o výši pohledávky (výpisem), a to následovně:

Způsob zasílání výpisů: elektronicky.

Četnost zasílání výpisů: měsíčně vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce.

8.4 Vyloučení aplikace nebo změna úvěrových podmínek

- 8.4.1 Klient a Banka se dohodli, že článek 10. odstavec 10.2 Úvěrových podmínek se mění následujícím způsobem: Klient je povinen po dobu účinnosti této Smlouvy přeměrovat na Běžný účet 100 % svých příjmů.
- 8.4.2 Klient a Banka se dohodli, že článek 18. (Pojmy) odst. 18.1 Úvěrových podmínek se doplňuje následujícím zněním:
„**Fond oprav**“ jsou platby související s opravami a udržováním společných částí Objektu úvěru, včetně plateb určených na splátky jistiny a úroků všech úvěrů, dodavatelských úvěrů, zápůjček apod.
„**Správa**“ jsou zálohy na náklady spojené se správou společných částí Objektu úvěru, zahrnující zejména vedení účetnictví, odměnu výboru, pojištění, daň z nemovitosti apod.
„**Zálohy**“ jsou zúčtovatelné zálohy na služby.
„**Roční předpis plateb**“ je předpis všech plateb vlastníků jednotek v Objektu úvěru v členění na platby do Fondu oprav, platby na Správu a platby na Zálohy.
„**Pohledávky po splatnosti**“ jsou pohledávky za vlastníky jednotek v Objektu úvěru, které jsou minimálně 30 dnů po splatnosti; určí-li tato Smlouva povinnost Klienta předkládat Bance informace o těchto pohledávkách, budou vždy předkládány v členění na pohledávky na platby do Fondu oprav, platby na Správu a platby na Zálohy, nebude-li sjednáno jinak.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Je-li Klientů více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

- 9.2 Klient a Banka se dohodli, že písemnosti týkající se této Smlouvy (dále jen „**Zásilky**“) budou doručovány na adresu uvedenou níže v této Smlouvě nebo na adresu, kterou si po uzavření této Smlouvy písemně sdělí.

Adresa pro zasílání Zásilek:

- a) Kontaktní adresa Klienta: Kosmická 746/19, Háje, 149 00 Praha 4
- b) Adresa Banky: pobočka Praha 4 - Budějovická, Antala Staška 2059, Praha 4, PSČ 140 00
- 9.3 Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.4 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření.

V Praze dne 26.05.2025

**Společenství vlastníků Kosmická 745-747,
Praha 4, Háje**

vlastnoručný podpis

Jméno: Hanuš Kny
Funkce: předseda výboru

V Praze dne 26.05.2025

Komerční banka, a.s.

vlastnoručný podpis

Jméno:
Funkce:

vlastnoručný podpis

Jméno:
Funkce:

vlastnoručný podpis

Jméno: Bc. David Čáslavský
Funkce: bankovní poradce

Osobní údaje zkontroloval(a) dne 26.05.2025

Bc. David Čáslavský
bankovní poradce

vlastnoručný podpis zaměstnance Komerční banky, a.s.