

## Smlouva o úvěru č. 5625/24/LCD

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

a

### Bytové družstvo Podlesí Jablonec

obchodní firma

Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

sídlo

21351473

IČO

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. Dr 1329

(dále jen „Klient“)

uzavírají tuto smlouvu o úvěru, jejíž nedílnou součástí jsou OP (jak je tento termín definován níže) a Ceník (dále jen „Smlouva“):

### Článek I

#### Základní ustanovení

1. Vymezení pojmů. Pokud není v této Smlouvě definováno jinak nebo pokud z kontextu této Smlouvy nevyplývá něco jiného, má výraz definovaný v OP (jak je tento termín definován níže) stejný význam v této Smlouvě nebo v jakémkoli oznámení podaném podle této Smlouvy:

V této Smlouvě pojem:

„**Běžné příjmy**“ znamená běžné příjmy Klienta v souvislosti s členstvím Členů družstva v Klientovi dle platných stanov a rozhodnutí Klienta, zejména Základní členské vklady, Další členské vklady a běžné příjmy Klienta v souvislosti s užíváním Jednotek (zejména příspěvky do Fondu oprav a Rezervního fondu a veškeré další platby a poplatky spojené s užíváním Jednotek) bez započtení zálohových plateb za teplo, vodu a elektřinu;

„**Běžný účet**“ znamená Běžný účet ve smyslu OP, kterým je:

- a) účet č. 12488592 /0800 v Kč;

„**Bytový dům**“ znamená bytový dům (BD6 a BD7) postavený Prodávajícím na Pozemcích v rámci první etapy projektu „Park Podlesí v Jablonci“;

„**Celkové náklady**“ znamená částka Kupní ceny Nemovitostí;

„**Člen družstva**“ znamená Zakládající člen, Přistupující člen anebo jakýkoliv další člen Klienta, který je z titulu svého členství v Klientovi oprávněn užívat Jednotku;

„**Další členský vklad**“ má význam přiřazený tomuto pojmu v čl. II, odst. 2 (Podmínky čerpání), písm. k), bod ii);

„**Den konečné splatnosti**“ znamená 30. 9. 2061;

„**Dluhová služba**“ znamená částka odpovídající součtu aktuální výše splátky jistiny Úvěru včetně úroků z Úvěru za příslušné Úrokové období;

„**Dohoda o rezervaci**“ znamená dohoda o rezervaci členských práv a povinností spojených s nájmem Jednotky vč. podmínek rezervace členských práv a povinností spojených s nájmem Jednotky, uzavřená mezi Klientem a zájemcem o členství v Klientovi;

„**Fond oprav**“ znamená souhrnně peněžní prostředky tvořené příspěvky Členů družstva na opravy, modernizace a rekonstrukce Bytového domu, popř. Nemovitostí;

„**Investice**“ znamená koupi Nemovitostí;

„**Jaroslav Steklý**“ znamená pan Jaroslav Steklý, trvale bytem [REDACTED]

„**Jednotka**“ znamená veškeré byty a nebytové prostory v Bytovém domě, které jsou v průběhu trvání této Smlouvy ve vlastnictví Klienta, a to vždy dle aktuálního stavu, jednotlivě či společně, podle kontextu, bez ohledu na to, zda jsou vymezeny jako jednotky podle příslušného právního předpisu;

„**Jistotní účet**“ znamená účet Klienta vedený Bankou za účelem vypořádání Kupní ceny;

„**Kolaudační rozhodnutí**“ znamená doklady po obsahové a formální stránce přijatelné pro Banku a prokazující oprávnění užívat bez omezení Nemovitosti, které jsou předmětem Investice, v návaznosti na Dokončení v souladu s platnými a účinnými právními předpisy upravujícími územní plánování a stavební řád (zejména kolaudační rozhodnutí, je-li příslušnými právními předpisy vyžadován, případně jiná rozhodnutí, opatření nebo potvrzení příslušných úřadů);

„**Kupní cena**“ znamená kupní cena za převod Nemovitostí ve výši ve výši 392.000.000,00 Kč (slovy: tři sta devadesát dva miliony korun českých) včetně DPH Kč;

„**Kupní smlouva**“ znamená smlouva o koupi Nemovitostí řádně uzavřená mezi Klientem jako kupujícím a Prodávajícím jako prodávajícím, za podmínek akceptovaných Bankou, tj. zejména s pevně sjednanou Kupní cenou a termínem předání Nemovitostí a s pevně stanovenými podmínkami převodu;

„**Martin Stašák**“ znamená pan ng. Martin Stašák, trvale bytem [REDACTED]

„**Mimořádné příjmy**“ znamená mimořádné příjmy Klienta v souvislosti s členstvím Členů družstva dle platných stanov a rozhodnutí Klienta (zejména mimořádné příjmy Klienta v souvislosti s převodem Jednotek do osobního vlastnictví Členů družstva či v souvislosti s realizací jakékoliv předčasné splátky Úvěru po datu Dokončení);

„**Nemovitosti**“ znamená Pozemky a Jednotky;

„**Období čerpání**“ znamená období definované v článku II (Čerpání), odst. 1 (Období čerpání);

„**OP**“ znamená Bankou vydané „Obchodní podmínky České spořitelny, a.s. pro poskytování úvěrů, bankovních záruk a akreditivů – Korporátní klientela“ ve znění účinném od 1. 12. 2018, které jsou veřejně dostupné v obchodních místech anebo na internetových stránkách Banky;

„**Pozemky**“ znamená pozemky, specifikované v příloze č. 1 (seznam Pozemků), včetně všech součástí a příslušenství;

„**PRIBOR**“ znamená Referenční sazba, kterou je sazba PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate) stanovená Czech Financial Benchmark Facility (nebo jinou osobou, která převzala stanovování této sazby) a zobrazená na příslušné stránce Refinitiv Benchmark Services (UK) Limited;

„**Prodávající**“ znamená společnost Byty Jablonec s.r.o., se sídlem Hanychovská 832/37, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, IČO: 14186942, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. C 48299;

„**Projekt**“ znamená projekt realizace Investice, včetně pronájmu Jednotek jednotlivým Členům družstva na základě Smluv o nájmu;

„**Projektový účet**“ znamená účet Klienta č. 12488672/0800, vedený u Banky v Kč, ke kterému je zřízeno zástavní právo ve prospěch Banky jako Zajištění; a na kterém budou Bankou blokovány peněžní prostředky v souladu se Smlouvou;

„**Přístupující členové**“ znamená členové Klienta jako bytového družstva, kteří jsou koncovými zákazníky (nájemci) Klienta, s výjimkou Zakládajících členů. Přístupujícími členy nejsou právnické osoby (s výjimkou Jednotek, které jsou komerčními prostory), vyjma případů stanovených touto Smlouvou. Přístupujícími členy pro účely prvního čerpání Úvěru nejsou (i) osoby ze Skupiny Klienta, ani (ii) zprostředkovatelé Klienta;

„**Registr smluv**“ znamená informační systém veřejné správy, v němž se uveřejňují smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., který upravuje zvláštní podmínky účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registr smluv, v platném znění;

„**Rezervní fond**“ znamená dlouhodobá záloha uhrazená Členy družstva Klientovi ve výši odpovídající 2 měsíčním splátkám Dluhové služby, jež je blokována Bankou na Projektovém účtu;

„**SAO**“ znamená smluvní autorizovaná osoba spolupracující s Bankou, která bude Bance poskytovat služby v souvislosti s realizací výstavby Bytového domu prodávajícím;

„**Smlouva o jistotním účtu**“ znamená smlouva uzavřená mezi Bankou, Klientem a Prodávajícím, která upravuje vedení Jistotního účtu, úschovy prostředků na Jistotním účtu a podmínky uvolnění těchto prostředků;

„**Smlouva o přidělení družstevní jednotky**“ znamená smlouva o přidělení Jednotky, uzavřená mezi Klientem a Členem družstva, na jejímž základě dojde k přidělení Jednotky Členovi družstva a převzetí vkladové povinnosti k Dalšímu členskému vkladu, k úhradě Základního členského vkladu a Dalšího členského vkladu, v níž (i) nebude dohodnuto vrácení ani jiné vypořádání tohoto Dalšího členského vkladu za doby trvání členství v Klientovi, (ii) bude uveden zákaz zastavení odpovídajícího podílu Člena družstva v Klientovi a (iii) pro úhradu veškerých plateb bude uveden Projektový účet, ve znění po formální a obsahové stránce přijatelném pro Banku;

„**Smlouvy o nájmu**“ znamená smlouvy o nájmu, resp. budoucí smlouvy o nájmu, uzavřené mezi Klientem jako pronajímatelem, a Členy družstva, jako nájemci, o nájmu Jednotek, včetně příslušných evidenčních listů, případně smlouvy o podnájmu uzavřené mezi Členy družstva, jako pronajímateli, a třetími osobami jako podnájemci, a to za

podmínek (zejména ohledně výše Záloh, minimální průměrné výše nájemného, podmínek ukončení smlouvy ze strany nájemce) a ve znění po formální a obsahové stránce přijatelné pro Banku;

„**Smlouva o budoucí kupní smlouvě**“ znamená smlouva o budoucí Kupní smlouvě uzavřená mezi Klientem, jako budoucím kupujícím a Prodávajícím, jako budoucím prodávajícím, na jejímž základě se Klient zavázal zaplatit zálohu na Kupní cenu a uzavřít Kupní smlouvu, a to za podmínek a ve znění po formální a obsahové stránce přijatelné pro Banku;

„**SVJ**“ znamená společenství vlastníků Jednotek v Bytovém domě;

„**Transakční dokumenty**“ znamená Kupní smlouva, Smlouvy o nájmu, Dohody o rezervaci, Smlouvy o přidělení družstevní jednotky, smlouvy o převodu Jednotek do osobního vlastnictví Členů družstva a jakýkoliv další dokument, uzavřený Klientem a Prodávajícím, v souvislosti s Investicí;

„**Vlastní prostředky**“ znamená peněžní prostředky poskytnuté ve formě vkladu do základního kapitálu, příplatku mimo základní kapitál nebo od Zakládajících členů, peněžní prostředky přijaté jako Další členské vklady od Přistupujících členů, popřípadě jiné formě doložení Vlastních prostředků akceptovatelné pro Banku, které je Klient povinen použít na úhradu Celkových nákladů včetně DPH;

„**Zakládající členové**“ znamená zakládající členy Klienta jako bytového družstva;

„**Základní členský vklad**“ znamená základní členský vklad každého Člena družstva dle platných stanov a rozhodnutí Klienta; a

„**Zálohy**“ znamená veškerá inkasa finančních prostředků Klienta od Členů družstva, na jejichž základě dojde k úhradě:

- a) Základního členského vkladu,
- b) Dalšího členského vkladu, a
- c) jednorázového členského příspěvku za administrativu.

2. **Výklad Smlouvy:** Pokud z kontextu nevyplývá jinak, platí při výkladu Smlouvy následující:

- a) Nadpisy článků, odstavců a příloh ve Smlouvě slouží pouze pro snazší orientaci.
- b) Pokud z kontextu Smlouvy nevyplývá něco jiného, odkaz na „odstavec“, „článek“ nebo „přílohu“ znamená odkaz na odstavec, článek nebo přílohu Smlouvy.
- c) Smlouvou se rozumí Smlouva ve znění všech dodatků, včetně jejich nedílných součástí, zejména Ceníku a příloh Smlouvy.
- d) Odkazy na internetové stránky Banky jsou odkazy na adresu [www.csas.cz](http://www.csas.cz), případně na jiné internetové adresy, které Banka používá nebo bude používat v souvislosti s poskytováním Úvěru.
- e) Pracovní den znamená den (jiný než sobota nebo neděle), ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost.
- f) Pojem „zajistit“ znamená, je-li tento výraz použit k vyjádření povinnosti Klienta zajistit, aby třetí osoba jednala či nejednala určitým způsobem, že se Klient zavazuje, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769, věta druhá Občanského zákoníku.
- g) Odkazy na právní předpis, mezinárodní smlouvu či jejich jednotlivá ustanovení se budou zároveň vykládat tak, že zahrnují i jejich změny, dodatky či jakoukoli nahrazující úpravu.
- h) Pojmy „ovládaná“ nebo „ovládající“ osoba a „ovládat“ budou vykládány ve smyslu ustanovení § 74 a § 75 Zákona o obchodních korporacích.
- i) Bylo-li příslušné řízení podle právních předpisů upravujících územní plánování a stavební řád zahájeno do dne 30. 6. 2024 (včetně), tak (i) se pojmem „rozhodnutí o povolení záměru“ rozumí stavební povolení či ohlášení stavby, (ii) pojem „rozhodnutí stavebního úřadu“ zahrnuje též souhlas stavebního úřadu a (iii) pojem „kolaudační rozhodnutí“ zahrnuje též kolaudační souhlas.

3. **Úvěr.** Banka se zavazuje poskytnout Klientovi na základě Žádosti o čerpání Úvěr až do výše Limitu a Klient se zavazuje poskytnutý Úvěr Bance vrátit a zaplatit jí úroky z Úvěru, Ceny a další částky dlužné podle této Smlouvy. Úvěr poskytovaný na základě této Smlouvy je termínovaný Úvěr. Jakoukoli splacenou část Úvěru nelze Klientovi znovu poskytnout jako Úvěr.

4. **Limit.** Limit se sjednává ve výši 294.000.000,00 Kč (slovy: dvě stě devadesát čtyři miliony korun českých).

5. **Měna.** Úvěr může být čerpán v těchto měnách: Kč.

6. **Účel.** Klient se zavazuje použít Úvěr výlučně pro účel:

- a) financování Celkových nákladů;
- b) uhrazení úroků z Úvěru přirostlých do konce Období čerpání, Ceny za přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o Úvěr, Ceny za první čerpání Úvěru a závazkové odměny.

7. **Žádost o čerpání.** Žádost o čerpání Úvěru musí být ve všech podstatných ohledech shodná se vzorem, který tvoří přílohu č. 2 (Žádost o čerpání) Smlouvy.

## Článek II Čerpání

1. Období čerpání. Období, ve kterém může Klient čerpat Úvěr, trvá ode dne 15. 1. 2026 (včetně) do 30. 9. 2026 (včetně) (dále jen „**Období čerpání**“).
2. Podmínky čerpání. Banka umožní Klientovi čerpání Úvěru po splnění podmínek čerpání podle článku 2.3 (Podmínky poskytnutí Bankovního produktu) OP, po předložení Žadosti o čerpání a dále po splnění následujících podmínek:
  - a) Klient tímto žádá o poskytnutí Úvěru na úhradu úroků z Úvěru přirostlých do konce Období čerpání, Ceny za přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o Úvěr, Ceny za první čerpání Úvěru a závazkové odměny a Klient není povinen pro čerpání Úvěru pro tyto účely Bance předkládat další Žadost o čerpání; tím není dotčena povinnost Klienta splnit ostatní podmínky čerpání Úvěru;
  - b) čerpání nebude poskytnuto za účelem úhrady zálohové platby na Celkové náklady;
  - c) spolu s Žadostí o čerpání byly Bance předloženy následující dokumenty:
    - i. byl předložen doklad (doklady), ze kterého vyplývá, že Klient uhradil část Celkových nákladů z Vlastních prostředků ve výši odpovídající minimálně 109.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto devět milionů korun českých), tedy minimálně 27 % Celkových nákladů tzn. ve výši rozdílu Celkových nákladů a Limitu Úvěru, přičemž část Vlastních prostředků odpovídající 10% Kupní ceny z každé obsazené Jednotky je poukazována ve prospěch projektového účtu Prodávajícího vedeného Bankou;
    - ii. Byla předložena řádně uzavřená Smlouva o budoucí kupní smlouvě vč. právně závazného návrhu Kupní smlouvy, to vše ve znění akceptovatelném pro Banku, zejména co do výše sjednané Kupní ceny a podmínek jejího vypořádání;
    - iii. byla předložena Smlouva o jistotním účtu o úschově části Kupní ceny ve výši 90 % sjednané Kupní ceny mezi Klientem jako kupujícím, Prodávajícím jako převodcem a Bankou, která bude obsahovat minimálně následující podmínky pro uvolnění prostředků;

odpovídající 90 % Kupní ceny bude uvolněno ve prospěch projektového účtu Prodávajícího po předložení následujících dokumentů:

      - a. výpisu z katastru nemovitostí, případně výstupu z informačního systému katastru nemovitostí, s vyznačením provedeného vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Klienta, dokládajícího, že Nemovitosti jsou prosty jakýchkoliv zápisů omezení vlastnického práva, zejména věcných břemen a zástavních práv, a že ve vztahu k Nemovitostem neprobíhají žádná řízení, s výjimkou věcných břemen přístupu zřízených v souvislosti s Projektem ve prospěch energetických či telekomunikačních společností a s výjimkou zástavního práva zřízeného Bankou k zajištění úvěru poskytnutého Prodávajícím dle Smlouvy o úvěru č. 5630/24/LCD a případně řízení týkajícího se zástavního práva k zajištění Úvěru dle této Smlouvy;
      - b. smlouva o zastavení Nemovitostí a výpis z katastru nemovitostí, případně výstup z informačního systému katastru nemovitostí, s vyznačením zástavního práva k Nemovitostem a dalších případných práv podle zástavní smlouvy ve prospěch Banky, na němž není vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti, záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis, s výjimkami uvedenými v zástavní smlouvě zejména zástavního práva zřízeného Bankou k zajištění úvěru poskytnutého Prodávajícím dle Smlouvy o úvěru č. 5630/24/LCD;
      - c. splnění podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní, resp. v Kupní smlouvě, jež bude potvrzeno společným písemným prohlášením ze strany Klienta a Prodávajícího;
  - d) čerpání Úvěru, které má být použito na zaplacení Kupní ceny, se uskuteční převodem přímo na Jistotní účet;
  - e) Klient má na základě řádně uzavřené smlouvy zřízen Projektový účet;
  - f) Bance byly předloženy následující dokumenty:
    - i) přehled všech nájemců nebo budoucích nájemců Jednotek a seznam všech Členů družstva, ze kterého bude vyplývat, že Klient má minimálně 20 členů a že na každého Přistupujícího Člena družstva připadají maximálně 2 bytové Jednotky, vyjma Prodávajícího, stane-li se Přistupujícím členem, na kterého může připadat až 6 Jednotek;
    - ii) aktuální stanovy Klienta vyhotovené v souladu s relevantními právními předpisy, akceptovatelné pro Banku s ohledem na financování Investice, v nichž je:
      - i. vznik členství v Klientovi podmíněn splněním vkladové povinnosti ve vztahu k Základnímu členskému vkladu;
      - ii. stanoven závazek Přistupujících členů uhradit po vzniku členství Další členský vklad;
  - g) Bance byly předloženy dokumenty dokládající, že Nemovitosti jsou ve výhradním vlastnictví Prodávajícího a jsou prosty jakýchkoliv zápisů omezení vlastnického práva, zejména věcných břemen a zástavních práv, a že ve vztahu k Nemovitostem neprobíhají žádná řízení, s výjimkou věcných břemen přístupu zřízených v souvislosti s Projektem ve prospěch energetických či telekomunikačních společností a s výjimkou zástavního práva zřízeného Bankou k zajištění úvěru poskytnutého Prodávajícím dle Smlouvy o úvěru č. 5630/24/LCD a případně řízení týkajícího se zástavního práva k zajištění Úvěru dle této Smlouvy;
  - h) Bance byly předloženy dokumenty prokazující, že Klient má právně zajištěn přístup a příjezd k Nemovitostem, a to po celou dobu trvání závazků Klienta vzniklých na základě této Smlouvy anebo v souvislosti s ní, tedy že

(i) Nemovitosti jsou přímo přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace, anebo (ii) pozemky nezbytné pro přístup a příjezd k Nemovitostem jsou přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace (včetně pozemků nezbytných pro zasilování), jsou, resp. budou, ve vlastnictví Klienta, a je, resp. k nim bude zřízeno zástavní právo jako Zajištění; nejsou-li, resp. nebudou-li takové pozemky ve vlastnictví Klienta, zatěžuje je věcné břemeno užívání nebo přístupu in rem ve prospěch Nemovitostí;

- i) Bance byly předloženy:
  - i) řádně uzavřené Smlouvy o přidělení družstevní jednotky se 100 % Přístupujících členů, kteří plně uhradili veškeré Zálohy; a
  - ii) dokumenty dokládající, že další členské vklady každého Člena družstva dle platných stanov a rozhodnutí Klienta jsou ve výši odpovídající alespoň 25 % pořizovací ceny Jednotky, k níž vznikne novému Členovi družstva právo na uzavření Smlouvy o nájmu (dále jen „**Další členské vklady**“) a že příslušné Další členské vklady a veškeré další Zálohy byly uhrazeny na Projektový účet;
- j) Bance byly předloženy řádně uzavřené Smlouvy o nájmu se 100 % Přístupujících členů, ve kterých bude pro úhradu nájemného uveden Běžný účet;
- k) měsíční příjmy z nájmu Jednotek podle Smluv o nájmu určené na úhradu Dluhové služby budou dosahovat dohromady minimální výše odpovídající 100 % Dluhové služby;
- l) Bance byl předložen aktuální odhad tržní hodnoty Nemovitostí, vyhotovený odhadcem schváleným Bankou;
- m) v důsledku požadovaného čerpání Úvěru částka načerpané a nesplacené části Úvěru nepřekročí 75,8 % aktuální tržní hodnoty Nemovitostí, zjištěné podle aktuálního odhadu vyhotoveného odhadcem schváleným Bankou a popř. uznané Bankou po interním přehodnocení provedeného odhadu;
- n) Bance bylo předloženo čestné prohlášení Klienta o neexistenci dluhů vůči správci daně, orgánu správy sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně (zdravotním pojišťovnám), ve znění akceptovatelném pro Banku;
- o) Bance bylo předloženo čestné prohlášení Klienta o tom, že nemá a nikdy neměl žádné zaměstnance;
- p) Klient se zavazuje zajistit, že v případě neobsazení 100 % Jednotek poskytne Prodávající garanci za neobsazené Jednotky spočívající v tom, že se stane Přístupujícím členem a splní uhrazovací povinnost Dalšího členského vkladu, jakož i dalších plateb spojených s nájmem Jednotek, a to až pro 6 Jednotek;
- q) Klient se zavazuje zajistit, že pan Martin Stašák a pan Jaroslav Steklý poskytnou garanci za neobsazené Jednotky spočívající ve splnění uhrazovací povinnosti Dalšího členského vkladu, jakož i dalších plateb spojených s nájmem Jednotek, a to až pro 2 Jednotky pro každého z nich;
- r) předložit Bance Kolaudační rozhodnutí; byly splněny podmínky čerpání ve vztahu k Zajištění dle odstavce 3 (Podmínky čerpání ve vztahu k Zajištění) tohoto článku Smlouvy;
- s) Bance byl předložen aktuální průkaz energetické náročnosti budov tvořících Nemovitosti vyhotovený v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. Podmínky čerpání ve vztahu k Zajištění. Bance byly předloženy následující dokumenty prokazující vznik Zajištění, resp. prokazující realizaci právních jednání směřujících ke vzniku Zajištění:

- a) výpisy z rejstříku zástav nebo notářem vydaná potvrzení prokazující neexistenci zástavního práva ani jakéhokoli jiného omezení k věci hromadné - podniku a závodu, zapisovaného do rejstříku zástav:
  - vlastníka Nemovitostí, ke kterým je zřizováno zástavní právo jako Zajištění, ze dne uzavření příslušné zástavní smlouvy nebo z data pozdějšího;
- b) zápis z jednání valné hromady Prodávajícího s datem konání jednání předcházejícím datu uzavření Kupní smlouvy touto osobou, obsahující souhlas s převodem Nemovitostí v souladu s Kupní smlouvou;
- c) zápis z jednání členské schůze Klienta ve formě veřejné listiny s datem konání jednání předcházejícím datu uzavření příslušné smlouvy o poskytnutí Zajištění touto osobou, obsahující souhlas s:
  - i) poskytnutím Zajištění v souladu s touto Smlouvou;
  - ii) uzavřením této Smlouvy;
  - iii) uzavřením Kupní smlouvy;
- d) smlouva o zastavení Nemovitostí a výpis z katastru nemovitostí, případně výstup z informačního systému katastru nemovitostí, s vyznačením podání návrhu na vklad zástavního práva k Nemovitostem a dalších případných práv podle zástavní smlouvy, na němž není vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí

osoby nebo nemovitosti, záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis, s výjimkami uvedenými v zástavní smlouvě;

- e)
- f) smlouva o zastavení pohledávek Klienta ze smlouvy o Běžném účtu a Projektovém účtu;
- g) výpis z rejstříku zástav anebo notářem vydané potvrzení prokazující zápis zákazu zřízení dalšího zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o Projektovém účtu a Běžném účtu do rejstříku zástav;
- h) smlouva o zastavení pohledávek Klienta ze Smluv o nájmu a z každé další smlouvy, ze které plynou pro Klienta Běžné příjmy nebo Mimořádné příjmy.

### Článek III

#### Úroky z Úvěru

1. Úroková sazba. Úroková sazba Úvěru se sjednává jako Fixovaná sazba a její výše činí 4,09 % ročně.
2. Úrokové období. Délka každého Úrokového období činí 2 roky.
3. Splatnost úroků. Klient se zavazuje splatit přirostlé úroky v poslední den každého kalendářního měsíce s tím, že pokud by den splatnosti úroků překročil Den konečné splatnosti, nastane splatnost těchto úroků v Den konečné splatnosti.

### Článek IV

#### Ceny

1. Ceny. Klient se zavazuje platit Bance Ceny dle Ceníku a dále následující Ceny, případně se sjednávají tyto odchylky od ustanovení Ceníku:
  - a) Cenu za přijetí, posouzení a vyhodnocení žádosti o Úvěr ve výši 38.000,00 Kč (slovy: třicet osm tisíc korun českých), splatnou nejpozději v poslední den Období čerpání nebo na výzvu Banky, podle toho, co nastane dříve;
  - b) Cenu za první čerpání Úvěru podle této Smlouvy ve výši 550.000,00 Kč (slovy: pět set padesát tisíc korun českých), splatnou (i) v den uskutečnění prvního čerpání Úvěru, (ii) na výzvu Banky, nebo (iii) v poslední den Období čerpání, podle toho, co nastane dříve;
  - c) Cenu za předčasnou splátku splatnou v den provedení předčasné splátky ve výši:
    - a. 0,00 % z výše předčasné částky, pokud je předčasná splátka uskutečněna dle čl. V (Splácení Úvěru), odst. 2 (Povolená předčasná splátka) této Smlouvy a/nebo v době 1 roku od zahájení splácení Úvěru a současně nejvýše v objemu 30.000.000,00 Kč;
    - b. 1,00 % z částky předčasné splátky, pokud je předčasná splátka uskutečněna dle čl. V (Splácení úvěru), odst. 3 (Předčasná splátka) z vlastních zdrojů Klienta;
    - c. 3,00 % z částky předčasné splátky, pokud je předčasná splátka uskutečněna dle čl. V (Splácení úvěru), odst. 3 (Předčasná splátka) v ostatních případech;
  - d) Cenu za každé vyhotovení vzdání se zástavního práva k Jednotce ve výši 1.000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), přičemž Cena bude splatná v den vystavení vzdání se zástavního práva;
  - e) Závazkovou odměnu za rezervaci Limitu ve výši 0,30 % ročně z částky dostupného Limitu od 15. 1. 2026; závazková odměna je splatná zpětně vždy poslední den kalendářního měsíce a poslední den Období čerpání.

### Článek V

#### Splácení Úvěru

1. Splácení úvěru a úroků z úvěru, Den konečné splatnosti. Klient se zavazuje splácet Úvěr a zaplatit úroky z poskytnutého Úvěru pravidelnými měsíčními anuitními splátkami splatnými vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. První splátka je splatná dne 31. 10. 2026. Poslední splátka ve výši nesplacené části poskytnutého Úvěru a úroků z poskytnutého Úvěru je splatná v Den konečné splatnosti.
2. Povolená předčasná splátka. Klient je oprávněn provést předčasnou splátku Úvěru pouze s předchozím souhlasem Banky a výlučně z příjmů z převodu Jednotek do osobního vlastnictví Členů družstva nebo z mimořádného dalšího členského vkladu Člena družstva, a to k výročí stanovení Úrokové sazby, přičemž v takovém případě není Klient povinen platit Cenu za předčasnou splátku.
3. Předčasná splátka. Klient je dále oprávněn provést předčasnou splátku Úvěru s předchozím souhlasem Banky, a to takto:
  - (i) splátku z příjmů z převodu Jednotek do osobního vlastnictví Členů družstva nebo z mimořádného dalšího členského vkladu Člena družstva mimo termín výročí stanovení Úrokové sazby, přičemž v takovém případě je Klient povinen uhradit Cenu za předčasnou splátku ve výši dle čl. IV, odst. 1, písm. c), bod b. této Smlouvy a současně zaplatit Náklady přerušení;
  - (ii) splátku provedenou z jiných příjmů mimo termín výročí stanovené Úrokové sazby, přičemž v takových případech je povinen uhradit Cenu za předčasnou splátku ve výši dle čl. IV, odst. 1, písm. c), bod c. této Smlouvy a současně zaplatit Náklady přerušení.

Klient je oprávněn provést předčasnou splátku Úvěru dle tohoto odst. 2 a 3 na základě předchozího písemného oznámení Bance doručeného nejméně 30 pracovních dní přede dnem předčasné splátky.

Klient je povinen složit peněžní prostředky k provedení předčasné splátky na Projektový účet alespoň 20 pracovních dnů předem a udržovat je na tomto účtu až do provedení předčasné splátky. Současně s tímto převodem peněžních prostředků je Klient povinen Bance předložit přehled všech uskutečněných plateb těch Členů družstva, z jejichž zdrojů (příspěvků) je tato předčasná splátka činěna.

## Článek VI Prohlášení Klienta

1. Prohlášení. Klient tímto potvrzuje, že činí Prohlášení podle článku 7 (Prohlášení) OP k okamžiku a v rozsahu tam uvedeném. Ke stejnému okamžiku dále Klient činí tato další Prohlášení:
  - a) Klient od svého založení nevykonává ani neprovádí žádnou jinou činnost kromě realizace Projektu;
  - b) Klient nemá přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu žádné osoby ani žádnou osobu přímo či nepřímo neovládá;
  - c) neposkytl ručení či jiné zajištění za své dluhy nebo dluhy jiné osoby a jeho majetek nebo budoucí příjmy nejsou zatíženy věcným či závazkovým právem k zajištění splnění svých dluhů či dluhů jiné osoby, s výjimkou zajištění splnění dluhů vůči Bance;
  - d) neuzavřel smlouvu a nepodílí se na žádné obchodní transakci, s (i) osobami, jež se přímo či nepřímo podílejí na řízení Klienta, (ii) osobami blízkými osobám uvedeným v bodě (i) nebo (iii) právníckými osobami, v nichž osoby uvedené v bodech (i) a (ii) mají podíl větší než 1 % na základním kapitálu či hlasovacích právech, s výjimkou smluv uzavřených mezi Zakládajícími členy a Klientem týkajících se realizace Projektu;
  - e) neuzavřel smlouvu o tiché společnosti ve smyslu příslušných ustanovení Občanského zákoníku;
  - f) nemá účty vedené jinými bankami či finančními institucemi;
  - g) neposkytl úvěr, zápůjčku ani finanční výpomoc;
  - h) nepřijal úvěr, zápůjčku, finanční výpomoc, financování formou leasingu ani nepřevzal nebo nepřistoupil k takovým dluhům, s výjimkou Vlastních prostředků podřízených v souladu s touto Smlouvou;
  - i) Klient, společníci Klienta, osoby poskytující Zajištění a společníci osob poskytujících Zajištění, pokud jsou právníckou osobou se sídlem v České republice, mají v evidenci skutečných majitelů řádně zapsané všechny své skutečné majitele v souladu se zákonem č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

## Článek VII Povinnosti Klienta

1. Další povinnosti Klienta. Klient se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy plnit povinnosti podle OP a následující povinnosti:
  - a) zdržet se, pokud mu k tomu Banka předem písemně neudělí souhlas, poskytnutí ručení či jiného zajištění za své dluhy a dluhy jiných osob a zatížení svého majetku nebo budoucích příjmů věcným či závazkovým právem k zajištění splnění svých dluhů či dluhů jiné osoby, s výjimkou zajištění splnění dluhů vůči Bance;
  - b) předkládat Bance za každý kalendářní rok buď (i) roční účetní závěrku Klienta v plném rozsahu ověřenou auditorem (pokud je takové ověření vyžadováno zákonem) nebo (ii) roční účetní závěrku Klienta v plném rozsahu neověřenou auditorem a přiznání k dani z příjmu Klienta za stejné období, a to do 31. 7. následujícího kalendářního roku;
  - c) povinnosti ve vztahu k platebnímu styku a bankovním transakcím:
    - i) směřovat v průběhu každého kalendářního pololetí, resp. pololetí hospodářského roku Klienta veškeré své příjmy na účty vedené pro Klienta Bankou. Souhrnná částka příjmů Klienta bude určena na základě účetních výkazů Klienta za příslušné kalendářní pololetí, resp. pololetí hospodářského roku Klienta, předložených podle této Smlouvy nebo na základě jiných dokumentů přijatelných pro Banku;
    - ii) mít u Banky zřízený Projektový účet, nevypovědět smlouvu o Projektovém účtu ani od ní neodstoupit;
    - iii) zajistit, aby ceny za pronájem Jednotek, za převod Jednotek a příjem ze Smluv o přidělení družstevní jednotky byly hrazeny na Běžný účet a veškeré další příjmy související s Investicí byly hrazeny na Běžný účet nebo na jiný účet vedený u Banky, a aby tyto prostředky byly přednostně použity na splacení Úvěrů v souladu s touto Smlouvou, přičemž finanční prostředky obdržené Klientem jako Zálohy, kupní ceny a další prostředky na Běžném účtu budou Bankou blokovány a Klient nebude oprávněn s nimi disponovat bez předchozího písemného souhlasu Banky, vyjma Dalšíh členských vkladů do výše 25 % pořizovací ceny Jednotek, jež byly uhrazeny na Projektový účet v souladu s touto Smlouvou; všechny Mimořádné příjmy směřovat na Projektový účet;
  - d) nejpozději do 3 měsíců od konce Období čerpání složit a do 31. 12. 2030 udržovat prostředky Fondu oprav na Běžném účtu tak, aby výše měsíčního příspěvku dosahovala částky alespoň 5,00 Kč (slovy: pět korun českých) za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy Jednotek (s tím že do definice podlahové plochy Jednotek se nezapočítává podlahová plocha teras, balkónů a Jednotek, které jsou garážemi, komorami, komůrkami, sklepy a sklepními kójeji) a počínaje rokem 2031, nejpozději k 31. 12. 2031 složit a udržovat prostředky Fondu oprav na Běžném účtu tak, aby výše měsíčního příspěvku dosahovala částky alespoň 10,00 Kč (slovy: deset korun českých) za 1 m<sup>2</sup>

podlahové plochy Jednotek (s tím že do definice podlahové plochy Jednotek se nezapočítává podlahová plocha teras, balkónů a Jednotek, které jsou garážemi, komorami, komůrkami, sklepy a sklepními kójemi).

Zároveň Klient zajistí, aby po případném provedení předčasné splátky z prostředků Fondu oprav (ke kterému musí dát Banka předem svůj souhlas) konečný zůstatek ve Fondu oprav odpovídal součinu 50,00 Kč a celkového počtu metrů čtverečních podlahové plochy Jednotek. Klient je povinen zajistit, že prostředky Fondu oprav budou shromažďovány na Běžném účtu; do doby vzniku SVJ bude Klient oprávněn nakládat s prostředky Fondu oprav jen se souhlasem Banky, a to na úhradu či zpětné proplacení nákladů vynaložených Klientem na opravy, modernizaci nebo rekonstrukci Bytového domu, resp. Nemovitostí, a to pouze v Bankou schválené výši (Klient Bance předloží faktury či jiné dokumenty ve vztahu k použití Fondu oprav);

- e) do 6 měsíců od posledního čerpání Úvěru, nejpozději však do 31. 12. 2026 složit a udržovat Rezervní fond na Projektovém účtu v min. výši odpovídající 2-násobku součtu aktuální výše splátky jistiny Úvěru a úroků z Úvěru za příslušné Úrokové období. Banka je oprávněna blokovat nakládání s prostředky na Projektovém účtu. Klient není oprávněn s prostředky Rezervního fondu nakládat po celou dobu trvání dluhů Klienta vzniklých ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, s výjimkou případů, kdy Banka rozhodne o použití prostředků Rezervního fondu na úhradu dluhů Klienta vzniklých ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, neboť pro takový případ Klient výslovně souhlasí, aby Banka inkasovala prostředky Rezervního fondu až do jeho celkové výše, a to za účelem úhrady dluhů Klienta vzniklých ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní; v případě byt i částečného čerpání Rezervního fondu je Klient povinen jeho výši bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od takového čerpání, doplnit, a to vždy opět alespoň do výše částky Dluhové služby;
- f) měsíční příjmy z nájmu Jednotek podle Smluv o nájmu určené na úhradu Dluhové služby budou dosahovat dohromady minimální výše odpovídající 100 % celkové Dluhové služby Klienta (tedy částky odpovídající součtu aktuální výše splátky jistiny jakýchkoli úvěrů Klienta včetně úroků z úvěru za příslušné úrokové období) bytového družstva Klienta jako celku,
- g) bez zbytečného odkladu informovat Banku o vzniku zákonné povinnosti Klienta uveřejňovat smlouvy v Registru smluv;
- h) plnit řádně a včas své daňové povinnosti;
- i) ve vztahu ke Klientovi jako bytovému družstvu:
  - i) předkládat Bance:
    - i. přehled Členů družstva včetně specifikace Jednotek, které jsou jednotliví Členové družstva oprávněni užívat;
    - ii. přehled tvorby a použití Běžných příjmů, Mimořádných příjmů, Fondu oprav a Rezervního fondu, případajících na jednotlivé Jednotky (v rozdělení úhrady úmoru Úvěru, úroku z Úvěru, příspěvky do Fondu oprav, čerpání Fondu oprav atd.);
    - iii. celkovou výši částek po splatnosti a počet Členů družstva, kteří jsou v prodlení s jakýmikoliv platbami souvisejícími s Bytovým domem či užíváním předmětné Jednotky více než 60 dní po splatnosti;
    - iv. dokumenty dokládajících konání Klienta za účelem vymáhání dlužných plateb vůči nájemcům Jednotek v rámci Projektu se lhůtou delší než 60 dní po splatnosti, s údaji podle stavu ke konci kalendářního roku, a to do 30. 4. po ukončení každého kalendářního roku, případně na vyžádání Banky. První přehled předloží 30. 4. 2027, za období předchozího kalendářního roku;
  - ii) zajistit, že podíl pohledávek Klienta souvisejících s Bytovým domem nebo s užíváním Jednotek za nájemci Jednotek se lhůtou delší než 60 dní po splatnosti na celkovém ročním objemu všech plateb nájemců Jednotek souvisejících s Bytovým domem nebo s užíváním Jednotek nebude vyšší než 8 %;
  - iii) informovat Banku bez zbytečného odkladu poté, co se o takové změně dověděl, nejpozději však do 1 měsíce od takové změny:
    - a. o změně Členů družstva, včetně identifikace původního i nového Člena družstva;
    - b. o převodu Jednotky do osobního vlastnictví Člena družstva;
    - c. o převodu Jednotky do vlastnictví jiné osoby, než je Člen družstva, pokud převádějícím je Klient;
    - d. o vzniku SVJ v Bytovém domě;
    - e. o konání členské schůze včetně předložení zápisu z takové členské schůze (zejména těch, na kterých byli přijati noví Členové družstva);
  - iv) zajistit, aby minimální počet Členů družstva do konce splatnosti Úvěru neklesl pod 20 členů. Pokud počet Členů družstva klesne v jakémkoli okamžiku pod 20 členů, je Klient povinen neprodleně vytvořit a udržovat na Projektovém účtu Rezervní fond ve výši odpovídající jeho dvojnásobku, tj. ve výši odpovídající minimálně 4 (místo dosavadních 2) měsíčním splátkám Dluhové služby;
  - v) zajistit, že obsazenost Jednotek ve vlastnictví Klienta neklesne pod 90 %;
  - vi) pokud v Bytovém domě vzniklo SVJ, předkládat Bance potvrzení SVJ, jehož je Klient členem, prokazující, že Klient řádně a včas plní povinnosti vlastníka Jednotek a přispívá na správu Bytového domu a příslušného pozemku v souladu s rozhodnutím shromáždění SVJ, a že na bankovní účet SVJ jsou každý rok Klientem poukazovány prostředky Fondu oprav v minimální výši podle této Smlouvy, a to do 30. 4. následujícího kalendářního roku.

V případě, že budou ze strany SVJ schváleny anebo od Klienta na příslušný bankovní účet poukázány nižší příspěvky na správu Bytového domu a příslušného pozemku, než je částka stanovená pro Fond oprav dle této Smlouvy, zavazuje se Klient prostředky odpovídající takovému rozdílu složit a následně udržovat na Běžném účtu a Klient nebude bez předchozího písemného souhlasu Banky oprávněn s těmito prostředky nakládat po celou dobu trvání dluhů Klienta vzniklých ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní. V případě zvýšení příspěvku do Fondu oprav ze strany SVJ nad minimální požadovanou výši podle této Smlouvy (tedy 5,00 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně) je Klient povinen zvýšit příspěvky Fondu oprav tak, aby výše příspěvků pokrývala minimální požadovanou výši SVJ;

- vii) zajistit, že vznik členství v Klientovi je podmíněn splněním vkladové povinnosti ve vztahu k Základnímu členskému vkladu;
- viii) zajistit, že Přistupující členové uhradí po vzniku členství Další členský vklad;
- ix) zajistit, že nedojde ke zřízení zástavního práva k družstevnímu podílu v Klientovi bez předchozího písemného souhlasu ze strany Banky;
- x) převádět Jednotky do osobního vlastnictví Členů družstva pouze po předchozím písemném souhlasu Banky za předpokladu, že nebyla naplněna 100 % obsazenost Přistupujícími členy a zajistit, aby případný převod do osobního vlastnictví Člena družstva byl možný pouze poté, co bude splněno následující:
  - a. v souvislosti s převodem byla provedena předčasná splátka Úvěru ve výši odpovídající 90 % podílu převážené Jednotky na nesplacené výši Úvěru, vč. Ceny za předčasnou splátku;
  - b. příslušný Člen družstva uhradil veškeré své finanční závazky vůči Klientovi, splatné i nesplacené;
- j) povinnosti ve vztahu k Projektu:
  - i) udržovat v platnosti a účinnosti každou uzavřenou pojistnou smlouvu (tedy pojištění staveb tvořících Nemovitostí), řádně platit pojistné, resp. výše uvedené zajistit, a tuto skutečnost Bance bez zbytečného odkladu po zaplacení pojistného prokazovat;
  - ii) bez předchozího písemného souhlasu Banky podstatně neměnit parametry Projektu původně odsouhlasené Bankou;
  - iii) kromě realizace Projektu nevykonávat ani neprovádět žádnou jinou činnost;
  - iv) zajistit, že částka načerpané a nesplacené části Úvěru nepřekročí 75 % aktuální tržní hodnoty Nemovitostí, zjištěné podle aktuálního odhadu vyhotoveného odhadcem schváleným Bankou a popř. uznané Bankou po interním přehodnocení provedeného odhadu. Pokud se tak stane, je Klient povinen bezodkladně provést předčasnou splátku tak, aby byl tento ukazatel dodržen;
- k) pokud byla z Úvěru financovaná koupě Nemovitostí, do 3 měsíců od uplynutí Období čerpání:
  - i) předložit Bance výpis z katastru nemovitostí, případně výstup z informačního systému katastru nemovitostí, s vyznačením vkladu vlastnického práva Klienta k příslušné Nemovitosti, na němž není vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti, záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis, s výjimkami výslovně schválenými Bankou;
- l) povinnosti ve vztahu k Transakčním dokumentům:
  - i) dodržovat ustanovení veškerých právních předpisů, která se vztahují ke Klientovi, jeho majetku nebo jeho podnikání;
  - ii) bez předchozího písemného souhlasu Banky neuzavřít Smlouvu o nájmu, Dohodu o rezervaci, smlouvu o převodu družstevního podílu v Klientovi ani smlouvu o převodu Jednotky do osobního vlastnictví jinak než ve znění po formální a obsahové stránce akceptovatelném pro Banku, resp. zajistit, aby taková smlouva nebyla uzavřena jinak než ve znění po formální a obsahové stránce akceptovatelném pro Banku;
  - iii) plnit řádně a včas povinnosti z Transakčních dokumentů a bez předchozího písemného souhlasu Banky neprovést jakoukoliv změnu kteréhokoliv Transakčního dokumentu a neukončit jakýkoliv Transakční dokument;
  - iv) bez předchozího souhlasu Banky nezměnit platné stanovy Klienta;
  - v) nejpozději od data prvního čerpání Úvěru předkládat Bance ke konci každého kalendářního měsíce, resp. na vyžádání Banky, každou uzavřenou Smlouvu o nájmu, smlouvu o převodu Jednotky do osobního vlastnictví a každou další smlouvu, ze které plynou pro Klienta Běžné příjmy nebo Mimořádné příjmy, a ve stejné lhůtě uzavřít zástavní smlouvu, nebo její dodatek, k pohledávkám ze všech takových smluv ve prospěch Banky jako Zajištění;
- m) bez předchozího písemného souhlasu Banky nepřijmout úvěr, zápůjčku, finanční výpomoc nebo financování formou leasingu a nepřevzít takové dluhy nebo nepřistoupit k nim;
- n) bez předchozího písemného souhlasu Banky neposkytnout úvěr, zápůjčku, finanční výpomoc a nepřevzít takové dluhy nebo nepřistoupit k nim;
- o) zdržet se, pokud mu k tomu Banka neudělí předchozí písemný souhlas, jakékoli dispozice vedoucí k pozbytí vlastnictví či práva neomezeně užívat jakoukoli část svého majetku či příjmů, s výjimkou dispozic v rámci běžného obchodního styku a dispozic s protiplněním o minimálně stejné hodnotě; výše aktiv Klienta se stanoví podle aktuálního stavu, resp. podle posledních Bance známých informací a dokumentů, které Klient Bance předložil;

- p) bez předchozího písemného souhlasu Banky neprovádět investice spočívající v nákupu nových stálých aktiv nebo jejich zhodnocení;
- q) vždy do 1 měsíce ode dne, kdy předchozí průkaz energetické náročnosti budov tvořících Nemovitosti pozbyl platnosti, předložit Bance aktualizovaný průkaz energetické náročnosti budov tvořících Nemovitosti vyhotovený v souladu s příslušnými právními předpisy.

2. Další povinnosti Klienta ve vztahu k Zajištění. Klient se zavazuje doložit Bance zřízení příslušného Zajištění:

- a) do 3 měsíců od prvního čerpání Úvěru podle této Smlouvy výpisem z katastru nemovitostí, případně výstupem z informačního systému katastru nemovitostí, s vyznačením provedeného vkladu zástavního práva k Nemovitostem v prvním pořadí a dalších případných práv podle zástavní smlouvy, na němž není vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti, záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis, s výjimkami uvedenými v zástavní smlouvě;
- b) nejméně jednou za 6 let nebo na výzvu Banky, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od doručení takové výzvy, uhradit Bance náklady související s pořízením aktualizace odhadu tržní hodnoty Nemovitostí anebo předložit Bance aktuální odhad tržní hodnoty Nemovitostí, vyhotovený odhadcem schváleným Bankou;
- c) do 3 měsíců od ukončení Období čerpání předložit Bance smlouvu o pojištění (pojistnou smlouvu je možné doložit také předložením pojistného certifikátu), popř. návrh pojistné smlouvy, týkající se budov tvořících Nemovitosti (bez pozemků), bez možnosti krácení pojistného plnění a která je sjednána na pojistnou částku v minimální výši odpovídající reprodukční hodnotě Nemovitostí stanovené odhadem vyhotoveným odhadcem akceptovaným Bankou, neumožní-li Banka v konkrétním případě výslovně jinak, a mimo jiné obsahuje pojištění rizika požáru, vichřice, vodovodního nebezpečí, odcizení a vandalismu. Pokud této pojištěné nemovitosti hrozí i jiná rizika vzniku pojistné události, musí být pojištěna i proti nim;
- d) ve stejné lhůtě (i) v případě, že pojistnou smlouvu uzavřel jako pojistník Klient nebo jiná třetí osoba odlišná od SVJ, uzavřít s Bankou, resp. zajistit uzavření smlouvy o zastavení pohledávek Klienta z pojistné smlouvy a předložit Bance dokumenty prokazující oznámení vzniku zástavního práva pojišťovně (včetně potvrzení o zaplacení pojistného a předchozího písemného souhlasu pojišťovny se zástavou, pokud je souhlas podle pojistné smlouvy ke zřízení zástavního práva vyžadován); nebo (ii) v případě, že pojistnou smlouvu uzavřelo jako pojistník SVJ, předložit Bance potvrzení pojišťovny o přijetí oznámení o zákonné cesi pojistného plnění v souladu s ust. § 1354 Občanského zákoníku (včetně potvrzení o zaplacení pojistného).

## **Článek VIII Zajištění**

1. Zajištění. Jako Zajištění se sjednává:

- a) zástavní právo v prvním pořadí k Nemovitostem (podmínka prvního pořadí se považuje za splněnou i v případě zástavního práva zřízeného v pořadí bezprostředně následujícím za případnými jinými zástavními právy ve prospěch Banky);
- b) zástavní právo v prvním pořadí k pohledávkám Klienta, příp. třetí osoby z pojištění Nemovitostí u pojišťovny akceptované Bankou, přičemž zástavní právo může být za podmínek stanovených touto smlouvou nahrazeno zákonnou cesí pojistného plnění z pojištění Nemovitostí ze strany SVJ zřízenou v souladu s ust. § 1354 Občanského zákoníku;
- c) zástavní právo v prvním pořadí k pohledávkám Klienta z Běžného účtu a Projektového účtu;
- d) zástavní právo pro Banku jako jediného zástavního věřitele k pohledávkám Klienta ze Smluv o nájmu, ze smluv o převodu Jednotky do osobního vlastnictví a z každé další smlouvy, ze které plynou pro Klienta Běžné příjmy nebo Mimořádné příjmy.

2. Uvolnění Zajištění.

- a) v případě převodu některé z Jednotek do vlastnictví Člena družstva poskytne Banka na žádost Klienta potřebnou součinnost k výmazu zástavního práva zřízeného k převáděné Jednotce k zajištění úhrady dluhů Klienta vzniklých na základě této Smlouvy anebo v souvislosti s ní, je-li zřízeno, případně ke zrušení ostatního Zajištění připadajícího na převáděnou Jednotku, a to za předpokladu, že (i) dojde ke splacení příslušné části Úvěru odpovídající podílu této Jednotky na Úvěru, (ii) kupní ceny příslušných Jednotek byly formou plateb Běžných příjmů a Mimořádných příjmů ze strany příslušných Členů družstva uhrazeny, a (iii) Bance bude uspokojivým způsobem písemně doloženo, že došlo k převodu (přechodu) vlastnického práva k Jednotce.

3. Další ujednání ve vztahu k Zajištění. Smluvní strany se dohodly takto:

- a) Banka a Klient se dohodli, že ve vztahu k potvrzení o splnění zajištěných dluhů nebo ke vzdání se zástavního práva k Nemovitostem, popř. jejich části (dojde-li k němu v budoucnu), zajistí Banka na náklady Klienta podání návrhu na výmaz zástavního práva a souvisejících omezení vázoucích na Nemovitostech z katastru nemovitostí. Klient tímto souhlasí s úhradou správního poplatku za podání návrhu na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.

## Článek IX

### Případy porušení, oprávnění Banky

1. Případ porušení. Za Případ porušení se kromě Případů porušení podle OP považuje kterákoli z následujících událostí:
  - a) jakýkoliv z Transakčních dokumentů či jakékoli jeho ustanovení je nebo se stane dle názoru Banky neplatným, neúčinným nebo nevykonalným nebo bude předčasně ukončen;
  - b) zvýšení kupní ceny za kteroukoliv věc pořízenou Klientem v rámci Investice o více než 10 % oproti ceně doložené Bance před čerpáním Úvěru, případně nedodržení termínu dodání věci;
2. Úrok z prodlení. Úrok z prodlení se sjednává ve výši 18 % ročně.
3. Smluvní pokuta. Smluvní pokuta se sjednává ve výši 200.000,00 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) za každý Případ porušení.

## Článek X

### Závěrečná ustanovení

1. Ukončení Smlouvy. Klient je oprávněn tuto Smlouvu ukončit pouze písemnou dohodou s Bankou, a jednostranně jen za podmínek a způsoby upravenými v OP.
2. Účinnost této Smlouvy. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všech smluvních stran.
3. Počet vyhotovení. Tato Smlouva je uzavřena v tolika vyhotoveních, aby každá ze smluvních stran obdržela alespoň 1 vyhotovení.
4. Rozhodné právo. Soudní pravomoc. Tato Smlouva se řídí českým právem. Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo s ní související.
5. Změna této Smlouvy. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, nestanoví-li tato Smlouva nebo OP jinak.
6. Korespondenční adresa. Písemnosti budou zasílány takto: Bance na adresu: Česká spořitelna, a.s., RKC Liberec, Liberec, Felberova 12/9, PSČ 460 01 a ostatním smluvním stranám na příslušnou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy; v případě změny adresy u kterékoli ze smluvních stran budou písemnosti zasílány na adresu, která bude příslušnou smluvní stranou v dostatečném předstihu písemně oznámena ostatním smluvním stranám. Pokud Klient vědomě zmaří doručení zásilky, platí, že zásilka mu řádně došla.
7. Přílohy. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
  - č. 1: seznam Pozemků;
  - č. 2: Žádost o čerpání.

**Příloha č. 1: seznam Pozemků**

- pozemek parc. č. 600/2;
- pozemek parc. č. 601;
- pozemek parc. č. 602/1;
- pozemek parc. č. 607/1;
- pozemek parc. č. 607/3;
- pozemek parc. č. 607/4;
- pozemek parc. č. 608/1;
- pozemek parc. č. 608/2;
- pozemek parc. č. 608/3;
- pozemek parc. č. 608/4;

zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro katastrální území Rýnovice, obec Jablonec nad Nisou.

# ŽÁDOST O ČERPÁNÍ

**Od:** Bytové družstvo Podlesí Jablonec

**Příjemce:** Česká spořitelna, a.s.

**Smlouva:** Smlouva o úvěru č. 5625/24/LCD ze dne [DOPLŇTE DATUM UZAVŘENÍ SMLOUVY], ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Smlouva“)

S odkazem na Smlouvu Vás žádáme o poskytnutí čerpání Úvěru za následujících podmínek:

Navrhovaný den čerpání <sup>1</sup> :	[DOPLŇTE] (nebo, pokud nepřípadá na pracovní den, následující pracovní den)
Úroková sazba <sup>2</sup> :	[DOPLŇTE] dle Smlouvy
Den splatnosti čerpání <sup>3</sup> :	[DOPLŇTE] dle Smlouvy
Měna čerpání:	[DOPLŇTE]
Částka:	[DOPLŇTE]

Částku čerpání prosím převedte na následující Jistotní účet:

Číslo účtu:	[DOPLŇTE]/0800
-------------	----------------

Výrazy definované ve Smlouvě mají stejný význam i v této Žádosti o čerpání, pokud tato Žádost o čerpání nestanoví jinak. Potvrzujeme, že veškerá Prohlášení jsou pravdivá a úplná.

Potvrzujeme, že nenastal Příklad porušení a že v důsledku čerpání Úvěru na základě této žádosti Příklad porušení ani nenastane.

Potvrzujeme, že každá další podmínka čerpání Úvěru podle Smlouvy, která musí být splněna v den této Žádosti o čerpání, je zcela splněna.

Tato Žádost o čerpání je neodvolatelná.

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) ..... dne .....

## Bytové družstvo Podlesí Jablonec

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....  
podpis

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....  
podpis

Banka tímto potvrzuje obdržení Žádosti o čerpání. Toto potvrzení není potvrzením skutečnosti, že byly splněny podmínky pro čerpání Úvěru.

Banka dále pouze pro účely interní evidence čerpaného Úvěru přiřazuje Klientovi a čerpanému Úvěru následující identifikátory. Přiřazení těchto identifikátorů nezakládá Klientovi žádná práva ani povinnosti.

Číslo klienta v Symbols:	
Měna a celková výše Úvěru:	
Číslo úvěru v Symbols:	

(V případě, že Klient podepsal Žádost o čerpání elektronicky, Banka Žádost o čerpání nepodepisuje.)

V(e) ..... dne .....

## Česká spořitelna, a.s.

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....  
podpis

Titul, jméno, příjmení

Funkce

.....  
podpis

1 Podle článku 2.2.3 OP je Klient oprávněn čerpat úvěr nejdříve druhý pracovní den (nebo, dle výlučného uvážení Banky, v kratší lhůtě určené Bankou) po dni, v němž Banka obdržela Žádost o čerpání.

2 V případě, že Smlouva umožňuje více variant, doplňte požadovanou variantu. V ostatních případech zvolte „dle Smlouvy“.

3 V případě, že Smlouva umožňuje více variant, doplňte požadovanou variantu. V ostatních případech zvolte „dle Smlouvy“.

**Podpisy smlouvy o úvěru  
č. 5625/24/LCD**

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) ..... dne .....

**Česká spořitelna, a.s.**

Titul, jméno, příjmení Ing. Judita Ivana Naňková  
Funkce Ředitel regionálního korporátního centra .....  
podpis

Titul, jméno, příjmení Ing. Ondřej Cejnar  
Funkce Bankovní poradce .....  
podpis

Klient podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl řádně seznámen s obsahem OP a Ceníku a s tím, že se na Smlouvu uplatní a jsou její nedílnou součástí, a všechna jejich ustanovení jsou důležitá pro uplatnění práv a povinností Klienta a Banky podle této Smlouvy. Klient tímto potvrzuje, že rozumí podmínkám OP a Ceníku, souhlasí s jejich platností a účinností pro tuto Smlouvu, přijímá je jako podmínky této Smlouvy, a že žádné z jejich ustanovení není pro něj ustanovením překvapivým a výslovně potvrzuje, že přijímá všechna ustanovení článku 5 (Úhrada dluhů Klienta vůči Bance) OP a dále následující ustanovení OP: 6.1.4, 8.1 (Zákaz zrušení Běžného účtu), 8.7 (Uznání dluhu a svolení k vykonatelnosti), 9.1 (Případy porušení), 9.2 (Oprávnění Banky v Případech porušení), 9.3 (Smluvní pokuta), 9.4 (Úrok z prodlení), 11.1 (Vyloučení odpovědnosti Banky), 11.2 (Náhrada škody a nákladů ze strany Klienta), 12.7 (Ukončení Smlouvy ze strany Klienta), 12.8 (Převod práv a povinností), 12.11 (Vztah k některým ustanovením Občanského zákoníku), 12.12 (Promlčení) a 12.13 (Změna smlouvy).

Vzhledem k tomu, že tato Smlouva je výsledkem vyjednávání a že Klient měl možnost ovlivnit podmínky této Smlouvy, smluvní strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit žádné ze stran s tím, že jej v jednání o této Smlouvě použila jako první, a že tuto Smlouvu nelze považovat za smlouvu uzavřenou adhezním způsobem. Pro případ, že by tato Smlouva byla bez ohledu na prohlášení a ujednání smluvních stran obsažené v předchozí větě posouzena jako smlouva uzavřená adhezním způsobem, vylučují smluvní strany použití ustanovení § 1799 a § 1800 Občanského zákoníku.

(V případě, že se podepisuje elektronicky, vyplňují se pouze jména a funkce podepisujících osob.)

V(e) ..... dne .....

**Bytové družstvo Podlesí Jablonec**

Titul, jméno, příjmení Ing. Martin Stašák  
Funkce Předseda představenstva .....  
podpis

Titul, jméno, příjmení Jaroslav Steklý  
Funkce Místopředseda představenstva .....  
podpis

Čas posledního podpisu: : hod.

V(e) ..... dne .....

ELEKTRONICKÝ PODPIS  
Česká spořitelna, a.s.  
Podpsal(a): Ivana Judita Naňková

dá výše uvedená osoba nepodepsala tento dokument elektronicky, potvrzují, že b, jejichž podpis ověřil notář nebo jiná oprávněná osoba, každá z výše uvedených podepsala tento dokument přede mnou a podle mně předloženého průkazu totožnosti jsem ověřil(a) její totožnost, nebo jsem ověřil(a) její podpis pomocí vzorového podpisu, který má Banka k dispozici.

ELEKTRONICKÝ PODPIS  
Česká spořitelna, a.s.  
Podpsal(a): Ondřej Cejnar

Titul, jméno, příjmení a funkce ověřujícího pracovníka Banky a jeho podpis

**Bank iD**

Ing. Martin Stašák  
Podpis Bank iD  
CZ 04.07.2025 13:09:08 +02'00'

**Bank iD**

Jaroslav Steklý  
Podpis Bank iD  
CZ 04.07.2025 13:12:40 +02'00'