

Indikativní nabídka

pro Společenství vlastníků
Devonská 1000/3, Praha 5

květen/2021



Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy.

Tento dokument obsahuje informace, které jsou majetkem Československé obchodní banky, a. s., a nelze je tedy sdělovat třetím osobám bez předchozího souhlasu Československé obchodní banky, a. s.

V Praze dne 28.5.2021

Vážený pane předsedo,

společenství vlastníků patří dlouhodobě k velmi váženým klientům naší banky. Na rozdíl od ostatních právnických osob však mají specifický způsob hospodaření a v návaznosti na to i specifické požadavky na bankovní služby. To je důvod, proč se ČSOB rozhodla trvale zaměřit na vytváření speciálních bankovních produktů a služeb, které by plně odpovídaly potřebám a požadavkům těchto klientů.

Československá obchodní banka, a.s. si Vám proto, dovoluje předložit tuto indikativní nabídku, jejíž součástí je přehled hlavních produktů a služeb nabízených naší bankou klientům z řad společenství vlastníků jednotek. Jedná se zejména o:

- Dlouhodobý úvěr určený k financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytového fondu

Zároveň bychom Vás rádi upozornili na skutečnost, že celá tato indikativní nabídka je sestavena pouze v základních rysech a nezahrnuje celé spektrum služeb a možností spolupráce s Československou obchodní bankou, a.s.. Budeme potěšeni, pokud se na naši banku obrátíte i v případě jakéhokoliv jiného požadavku z Vaší strany.

Kontaktní osoba: Tomáš Březina, ČSOB, a.s., Dejvická 36/40 160 00, Praha 6
mobil: +420 731 423 283, mail: tbrezina@csob.cz

Doufáme, že naše nabídka bude z Vaší strany shledána zajímavou. Na spolupráci s Vámi a Vaším společenstvím se těší

Československá obchodní banka, a.s.

Žadatel o úvěr: Společenství vlastníků Devonská 1000/3, Praha 5
Devonská 1000/3, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
IČO: 08784663

Věřitel: Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Praha 5 – Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO 00001350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B XXXVI, vložka 46 („Banka“)



I. Nabídka na poskytnutí účelového úvěru

Účel:	rekonstrukce - zateplení
Výše úvěru:	Do výše 6 500 000,-
Měna úvěru:	CZK
Čerpání úvěru:	Postupné - přímo na účet dodavatele díla na základě klientem předložené smlouvy o dílo uzavřené s dodavatelem stavebního díla a jednotlivých faktur, posledních 20 % úvěru lze čerpat bez dokládání faktur
Splatnost:	Do 25 let od data podpisu smlouvy o úvěru
Zajištění:	Do průměrné zadluženosti 500 000 Kč na jeden byt je úvěr poskytován bez zajištění. <i>Pozn.: v souladu s § 1194 NOZ ručí člen společnosti za dluhy společnosti v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.</i>
Splácení jistiny a úroků:	Měsíční anuitní splácení; fixní úroková sazba. Úroky za celkovou dobu splácení úvěru jsou rozpočítány do jednotlivých splátek, tzn. po celou dobu platnosti úrokové sazby je anuitní splátka úvěru (zahrnující jistinu i úroky) ve stejné výši. Tento způsob splácení je možné použít pouze v případě, že je úroková sazba stanovena jako fixní (u pohyblivé sazby pouze v případě vazby na 12M PRIBOR). <i>Pozn.: zcela výjimečně lze povolit anuitní splácení se čtvrtletní frekvencí.</i>



Úroková sazba:

a) **Fixní úroková sazba CZK**

Fixní sazbu je možné zafixovat na dobu min. 1 roku a max. na dobu 15 let. Její výše závisí na délce období čerpání, způsobu splácení, délce fixace sazby a celkové době splatnosti úvěru.

Pozn.: S ohledem na současný vývoj úrokových sazeb na trhu doporučujeme využít možnosti zafixování úrokové sazby na celou dobu úvěrové angažovanosti.

Definitivní výši fixní úrokové sazby je banka připravena stanovit max. třicet dní před podpisem smlouvy o úvěru.

Orientační nabídka podmínek úročení dle stavu ke dni 28.5.2021:a) úvěr ve výši 6 500 000,- Kč, splatnost 15 let a 6 měsíců

- čerpání úvěru **4 měsíce** (květen 2022 – srpen 2022)
- anuitní splácení **180 měsíců** (15 let)
- fixní úroková sazba **na 10 let**
- orientační výše úrokové sazby = **2,32** % p.a.
- měsíční anuitní splátka ve výši **42 793** Kč.
- součet úroků za období splácení činí **1 202 684** Kč.

Mimořádné splátky:

U fixní sazby k okamžiku ukončení její platnosti bez sankce, u pohyblivé sazby kdykoliv bez sankce; v ostatních případech v návaznosti na vzájemnou dohodu s bankou a dle aktuální ceny zdrojů na peněžním trhu.

Mimořádné splátky z dotace Nová zelená úsporám budou umožněny bez sankce.

Úrok z prodlení:

20% p.a.

Poplatky:

- a) jednorázový poplatek za ověření podkladů, vyhodnocení žádosti a poskytnutí úvěru ve výši **5000,-** Kč splatný k datu podpisu smlouvy o úvěru;
- b) měsíční poplatek za služby a práce spojené s realizací úvěru ve výši **0,-** Kč;
- c) závazková provize **0** % p.a. z nevyčerpané výše úvěru (do konce čerpání úvěru)



Obecné podmínky čerpání úvěru:

1. dobrá platební kázeň vlastníků jednotek:
 - pohledávky po lhůtě splatnosti nad 30 dní z titulu nezaplacených měsíčních plateb spojených s užíváním jednotek (vč. služeb) by měly být nižší než 15% průměrných měsíčních plateb spojených s užíváním jednotek v objektu, vyjádřených z ročního předpisu,
 - počet neplatičů by měl být nižší 5% z celkového počtu úvěrovaných bytů,
 - SV nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti (s výjimkou závazků k vlastníkům);
2. SV existuje minimálně 1 rok, (výjimečně i kratší dobu);
3. objekt úvěrování (bytový dům) je průběžně udržovaný;
4. **částka určená na měsíční splátku jistiny a úroků nesmí činit více než 85% měsíčního příspěvku** do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu) úvěrovaného objektu;
5. provedení konkrétní investiční akce musí schválit shromáždění vlastníků v souladu se stanovami a zákonem;
6. rozhodnutí o přijetí úvěru musí schválit shromáždění vlastníků podle stanov, tj. zpravidla nadpoloviční většinou přítomných hlasů;
Pozn.: vlastníci bytových jednotek, kteří souhlasí s danou stavební akcí, ale nesouhlasí se svou participací na úvěru, mohou dopředu složit svůj alikvótní podíl na nákladech investiční akce (připadajících na jejich bytovou jednotku) na účet SV (úvěr bude o tuto částku nižší);
7. úvěrovaný objekt musí být pojištěný;
8. vedení platebního styku SV přes účet u ČSOB.

Financování na základě této indikativní nabídky podléhá konečnému schválení příslušných orgánů ČSOB. Před konečným posouzením případu je třeba předložit následující dokumenty:

- žádost o poskytnutí úvěru (výše úvěru, navržený splátkový plán, zahájení a ukončení čerpání úvěru)
- předpokládané rozpočtové náklady a podíl vlastních zdrojů SV na celkových nákladech
- výpis z rejstříku společenství (ne starší jak 1 měsíc) a stanov SV
- účetní výkazy (a přiznání k dani z příjmu – pokud SV podává) za poslední dva roky
- prohlášení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení
- zápis z usnesením shromáždění vlastníků, kde je vyjádřen souhlas s investiční akcí a přijetím úvěru a jeho podmínkami (vč. prezenční listiny přítomných)
- pojistnou smlouvu dokládající pojištění úvěrovaného objektu
- výpis z katastru nemovitostí vztahující se k opravovanému, rekonstruovanému nebo modernizovanému objektu (*ne starší 3 měsíců – pokud existuje prohlášení vlastníka k domu, existují dva LV = 1) LV k bytu a nebytovému prostoru a 2) LV k domu s byty a nebytovými prostory*);
- další dokumenty – např.
 - a) rozbor pohledávek po lhůtě splatnosti za úvěrovaný dům, počty dlužníků a výše dlužných částek,
 - b) informace o úvěrovaném domu - počet bytů a nebytových prostor, vlastnická struktura, užitková plocha v m²,
 - c) zůstatek dlouhodobé zálohy (fondu oprav) k určitému datu, současná roční tvorba dlouhodobé zálohy, z toho tvorba pro běžný provoz domu.

Změna trhu a postavení dlužníka:

Navržené podmínky úvěrových transakcí (viz. bod I. tohoto dokumentu) jsou podmíněny mimo jiné tím, že nedojde k závažným změnám na



domácím peněžním trhu a rovněž tak nedojde k negativním změnám v postavení a finanční situaci Klienta až do doby podpisu smlouvy o úvěru.

Platnost nabídky:

Nabídka financování je platná do 9.7.2021.

Tato nabídka je indikativní a nepředstavuje závazek ČSOB poskytnout financování. **ČSOB je připravena o všech parametrech uvedených v indikativní nabídce před započítáním schvalovacího řízení dále jednat, aby ve všech oblastech poskytované angažovanosti došlo k oboustranné dohodě o přijatelnosti podmínek.**

Důvěrnost:

Podmínky uvedené v této nabídce jsou důvěrné a nelze je bez předchozího písemného souhlasu ČSOB sdělovat třetím stranám.

