**Indikativní nabídka**

SV Jeseniova 1906

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.

**leden/2024**

V Praze dne 8.1.2024

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:** Petr Martínek, ČSOB, a.s., Dejvická 36/40160 00, Praha 6

mobil: +420 731 423 465, mail:pmartinek@csob.cz

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

Československá obchodní banka, a.s.

**Žadatel o úvěr:** Společenství vlastníků Jeseniova 1906, Praha 3

Jeseniova 1906/145, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 26450623

**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“)

1. **Nabídka na poskytnutí účelového úvěru**

**Účel:** rekonstrukce,

**Výše úvěru:** Do výše 7 300 000,- Kč

**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. Za předpokladu, že klient požádal a byla mu přislíbena dotace „Nová zelená úsporám“ v takové výši, aby po provedení mimořádné splátky z této dotace byla zkrácena splatnost úvěru pod 25 let, je možná 30 letá splatnost.

.

**Zajištění:** Do průměrné zadluženosti 800 000 Kč na jeden byt je úvěr poskytován **bez zajištění.**

*Pozn.: v souladu s § 1194 NOZ ručí člen společenství za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.*

**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).

*Pozn.: zcela výjimečně lze povolit anuitní splácení se čtvrtletní frekvencí.*

**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 8.1.2024:**

1. **úvěr ve výši  7 300 000,- Kč, splatnost 20 let (čerpání 12 měsíců))**

- anuitní splácení 240 měsíců

- fixní úroková sazba **na 5 let**

- orientační výše úrokové sazby = **4,05** % p.a.

- měsíční anuitní splátka ve výši **44 729** Kč.

- součet úroků za období splácení činí**3369991** Kč.

mimořádné splátky z dotace NZU bez sankce

1. **úvěr ve výši  7 300 000,- Kč, splatnost 24 let (čerpání 12 měsíců))**

- anuitní splácení 288 měsíců

- fixní úroková sazba **na 5 let**

- orientační výše úrokové sazby = **4,05** % p.a.

- měsíční anuitní splátka ve výši **39 670** Kč.

- součet úroků za období splácení činí**4125080** Kč.

mimořádné splátky z dotace NZU bez sankce

.

**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.

**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;

1. měsíční poplatek za služby a práce spojené s realizací úvěru ve výši **0**,- Kč za předpokladu vedení běžného platebního styku v ČSOB, jinak 250,-Kč měsíčně.
2. závazková provize**0**% p.a. z nevyčerpané výše 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);

1. SV existuje minimálně 1 rok, (výjimečně i kratší dobu);
2. objekt úvěrování (bytový dům) je průběžně udržovaný;
3. 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;

1. provedení konkrétní investiční akce musí schválit shromáždění vlastníků v souladu se stanovami a zákonem;
2. 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, 8ale 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);*

1. úvěrovaný objekt musí být pojištěný;
2. 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 stanovy 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.

1. rozbor pohledávek po lhůtě splatnosti za úvěrovaný dům, počty dlužníků a výše dlužných částek,
2. informace o úvěrovaném domu - počet bytů a nebytových prostor, vlastnická struktura, užitková plocha v m2,
3. 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 změnámna 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 5.2.2024

Tato nabídka je indikativní a nepředstavuje závazek ČSOB poskytnout financování.**ČSOB je připravena o všech parametrech uvedených v indikativní nabídce před započetím 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.