

SMLOUVA O PENĚŽITÉ ZÁPŮJČCE

a o zajištění závazků zástavním právem k nemovitosti

uzavřená podle § 2390 a násl. a § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

1. Zapůjčitel (investor)

Jméno / obchodní firma: [DOPLNIT]

Datum narození / IČO: [DOPLNIT]

Bydliště / sídlo: [DOPLNIT]

(dále jen „Zapůjčitel“)

2. Vydlužitel (realizátor Projektu)

Jméno / obchodní firma: [DOPLNIT]

Datum narození / IČO: [DOPLNIT]

Bydliště / sídlo: [DOPLNIT]

Zastoupen: [DOPLNIT]

(dále jen „Vydlužitel“)

II. Předmět a účel zápůjčky

1. Zapůjčitel poskytuje Vydlužiteli peněžní prostředky ve výši [DOPLNIT] Kč za účelem financování investičního projektu spočívajícího v nákupu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci a následném prodeji nemovitosti nebo jednotlivých bytových jednotek (dále jen „Projekt“).

2. Vydlužitel se zavazuje použít poskytnuté prostředky v souvislosti s Projektem, zejména na pořízení nemovitosti a náklady související s její rekonstrukcí a přípravou k prodeji.

3. Vydlužitel je povinen na žádost Zapůjčitele doložit použití prostředků a informovat jej o podstatných skutečnostech týkajících se Projektu.

III. Poskytnutí zápůjčky

1. Zápůjčka bude poskytnuta bezhotovostním převodem na účet Vydlužitele č. [DOPLNIT]

2. Za den poskytnutí zápůjčky se považuje den, kdy budou peněžní prostředky odepsány z účtu Zapůjčitele.

3. Výše zápůjčky činí [DOPLNIT] Kč (slovy: [DOPLNIT] korun českých).

IV. Úrok

1. Zápůjčka je úročena pevnou úrokovou sazbou ve výši [DOPLNIT]% ročně z aktuální nesplacené jistiny.

2. Úrok se vyplácí Zapůjčiteli měsíčně po celou dobu trvání zápůjčky.

3. Měsíční úrok činí při nezměněné jistině [DOPLNIT] % z aktuální jistiny. Při poskytnutí nebo předčasném vrácení zápůjčky v průběhu měsíce se úrok vypočte poměrně podle skutečné doby trvání zápůjčky.

4. Měsíční úrok je splatný vždy nejpozději do [DOPLNIT] dne příslušného / následujícího měsíce na účet Zapůjčitele č. [DOPLNIT].

5. Po uplynutí sjednané doby zápůjčky se Zapůjčiteli vrací pouze dosud nesplacená jistina zápůjčky. Úroky, které byly v průběhu trvání zápůjčky řádně měsíčně vyplaceny, se na konci zápůjčky znovu nevyplácejí ani nepřičítají k jistině.

V. Doba trvání a splatnost

1. Tato smlouva o zápůjčce se uzavírá na dobu určitou [DOPLNIT] měsíců ode dne poskytnutí zápůjčky.
2. Nejpozději posledním dnem této [DOPLNIT] měsíční doby je Vydlužitel povinen vrátit Zapůjčiteli celou dosud nesplacenou jistinu zápůjčky.
3. Měsíční úrok ve výši [DOPLNIT] % ročně se hradí samostatně a pravidelně po celou dobu [DOPLNIT] měsíců, není-li zápůjčka předčasně ukončena v souladu s touto smlouvou.
4. Předčasné splacení zápůjčky je možné pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, není-li dále stanoveno jinak.

VI. Zajištění zástavním právem

1. Vydlužitel se zavazuje zajistit pohledávku Zapůjčitele z této smlouvy zástavním právem k nemovitosti pořízené v rámci Projektu.
2. Vydlužitel se zavazuje nejpozději do 90 dnů ode dne poskytnutí zápůjčky zajistit zřízení zástavního práva ve prospěch Zapůjčitele a podat příslušný návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
3. Vydlužitel poskytne Zapůjčiteli veškerou součinnost potřebnou k uzavření samostatné zástavní smlouvy, k úřednímu ověření podpisů a k podání návrhu na vklad.
4. Zástavní právo bude zajišťovat zejména jistinu zápůjčky, sjednané úroky, případný úrok z prodlení, smluvní pokuty a náklady spojené s uplatněním a vymáháním pohledávky, v rozsahu uvedeném v zástavní smlouvě.
5. Vydlužitel nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zapůjčitele nemovitost převést ani ji zatížit dalším právem, které by mohlo zhoršit postavení Zapůjčitele jako zástavního věřitele.

VII. Prodej nemovitosti a vypořádání

1. Vydlužitel je oprávněn po dokončení rekonstrukce nemovitost nebo vzniklé bytové jednotky prodat.
2. Prodej nemovitosti nemění konečnou splatnost zápůjčky. Pokud Smluvní strany nedohodnou písemně jinak, musí být jistina vrácena nejpozději po uplynutí [DOPLNIT] měsíců od poskytnutí zápůjčky.
3. V případě prodeje nemovitosti před uplynutím [DOPLNIT] měsíců se Smluvní strany mohou písemně dohodnout na předčasném splacení zápůjčky.

VIII. Přednostní možnost koupě investičního bytu

1. Po skončení [DOPLNIT] měsíční doby zápůjčky má Zapůjčitel přednostní možnost odkoupit z Projektu jeden investiční byt / bytovou jednotku určenou Vydlužitelem k prodeji.
2. Vydlužitel nabídne Zapůjčiteli takovou bytovou jednotku přednostně před jejím nabídnutím třetí osobě.
3. Zapůjčiteli bude nabídnuta kupní cena se slevou ve výši 15 až 20 % oproti ceně, za kterou bude příslušná jednotka nabízena třetím osobám. Konkrétní výše slevy v rozmezí 15–20 % bude uvedena v písemné nabídce Vydlužitele.
4. Zapůjčitel je oprávněn tuto možnost využít dobrovolně. Nevyužije-li ji ve lhůtě [DOPLNIT] dnů od doručení nabídky, je Vydlužitel oprávněn nabídnout jednotku třetí osobě.
5. Samotná tato smlouva nenahrazuje kupní smlouvu k bytové jednotce. V případě zájmu Zapůjčitele bude následně uzavřena samostatná kupní smlouva.

IX. Prodlení a předčasná splatnost

1. Při prodlení s úhradou měsíčního úroku nebo jistiny je Vydlužitel povinen uhradit zákonný úrok z prodlení.
2. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména nezřízení zástavního práva ve lhůtě 90 dnů, neposkytnutí součinnosti, neoprávněný převod či zatížení nemovitosti nebo jednání, které podstatně ohrožuje uspokojení pohledávky Zapůjčitele.
3. Při podstatném porušení smlouvy je Zapůjčitel oprávněn požadovat předčasné vrácení nesplacené jistiny a příslušenství v rozsahu dovoleném právními předpisy.

X. Smluvní pokuta za nezřízení zástavy

Nesplní-li Vydlužitel povinnost podle čl. VI ve lhůtě 90 dnů, zaplatí Zapůjčiteli smluvní pokutu ve výši [DOPLNIT] Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše však [DOPLNIT] Kč. Tím není dotčeno právo Zapůjčitele požadovat splnění povinnosti ani další nároky v rozsahu dovoleném právními předpisy.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Změny této smlouvy musí být provedeny písemně.
3. Nedílnou součástí smluvního nastavení je samostatná zástavní smlouva, která bude po nabytí konkrétní nemovitosti obsahovat její přesnou identifikaci podle katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a uzavírají ji svobodně, vážně, určitě a srozumitelně.

XII. Podpisy smluvních stran

V _____ dne _____

Zástavní věřitel:

Jméno / obchodní firma:

V _____ dne _____

Zástavce:

Jméno / obchodní firma: