

# Smlouva o produktu Renta z nemovitosti

Smlouva o úvěru číslo: ...

uzavřená v souladu s ustanovením § 2395 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu se z.č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

## I. Smluvní strany

1. **FINEMO.CZ SE**  
sídlem Staropramenná 3117/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 05253683

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. H 1778

právní forma společnosti: Evropská společnost

založená podle práva České republiky

telefonní číslo: +420 233 321 850

emailová adresa: info@rentaznemovitosti.cz

adresa internetových stránek: www.finemo.cz

dále jen „Úvěrující“

a

2. /manželé/  
.....

bytem .....

r.č. ....

číslo OP/pasu.....

platnost OP/pasu do.....

OP/pas vystavil.....

.....

bytem .....

r.č. ....

číslo OP/pasu.....

platnost OP/pasu do.....

OP/pas vystavil.....

dále dohromady jen jako „Úvěrovaný“, přičemž manželé jsou z této smlouvy zavázáni společně a nerozdílně a za plnění svých povinností z této smlouvy odpovídají celým svým majetkem, včetně výlučného majetku každého z nich a majetku ve společném jmění manželů

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto smlouvu o úvěru (dále jen „Smlouva“):

## II. Předmět a účel Smlouvy

- 1 Úvěrovaný je vlastníkem nemovitosti(i) zapsané(ých) na listu vlastnictví č. ... pro katastrální území ..., obec ..., okres ..., tj. pozemku p.č. ..., jehož součástí je stavba č.p. ..., rod. dům, ..... (dále jen „Nemovitost“). Nemovitost je vedena na listu vlastnictví č. ... pro katastrální území ..., obec ..., okres ... u Katastrálního úřadu pro ....., katastrální pracoviště .....
- 2 K Nemovitostem jsou na výše uvedeném listu vlastnictví zapsána práva ....., přičemž na listu vlastnictví jsou dále zápisy o ....., Podrobnosti jsou uvedeny v zápisech práv na uvedeném listu vlastnictví evidované k datu podpisu této Smlouvy. Úvěrovaný prohlašuje, že zatížení Nemovitostí

vedená na listu vlastnictví jsou veškerá zatížení váznoucí na Nemovitostech a že neexistují další dluhy, které by vedly či mohly vést k exekučním či vykonávacím řízením na majetek Úvěrovaného a současně prohlašuje, že neexistuje žádná další okolnost, která by bránila účelu této Smlouvy a v budoucnu převodu Nemovitostí na třetí osobu. V případě, že se uvedené prohlášení Úvěrovaného ukáže v budoucnu jako nepravdivé, je Úvěrovaný povinen uhradit Úvěrujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč do 15 dnů ode dne doručení výzvy Úvěrujícího k uhrazení smluvní pokuty.

- 3 Úvěrovaný byl prostřednictvím osobní konzultace zaměstnance Úvěrujícího a formuláře pro předšlupovní informace plně seznámen se všemi parametry produktu a s touto Smlouvou, včetně důvodů, které mohou vést k ukončení smlouvy vzhledem k závažnému porušení smluvních podmínek. Úvěrovanému bylo doporučeno tento finanční produkt detailně konzultovat se svými rodinnými příslušníky.
- 4 Úvěrovaný dále prohlašuje, že má zájem využít svého vlastnického práva k Nemovitostem, resp. svého nemovitého majetku, k získání peněžních prostředků formou úvěru od Úvěrujícího, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 5 Úvěrovanému bude dle této Smlouvy poskytnut úvěr
  - jednorázově v částce ...,- Kč  
A DÁLE/NEBO
  - pravidelným čerpáním po částkách ve výši ...,- Kč měsíčně, vždy nejpozději k poslednímu dni v měsíci, po dobu ... let  
A DÁLE/NEBO
  - jednorázově částkou ve výši ...,- Kč a zároveň pravidelným čerpáním po částkách ve výši ...,- Kč měsíčně, vždy nejpozději k poslednímu dni v měsíci, po dobu ... let
- 6 Úvěrující poskytne Úvěrovanému na jeho žádost úvěr v částce a platbách uvedených v odstavci 5 tohoto článku za podmínek dle této Smlouvy.
- 7 Úvěrovaný se zavazuje veškeré poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit Úvěrujícímu v této Smlouvě sjednané úroky a poplatky. Úvěrovaný si tímto s Úvěrujícím sjednává, že **úvěr dle této Smlouvy má být úplně splacen výnosem z prodeje majetku Úvěrovaného - konkrétně Nemovitosti, nikoli pravidelnými splátkami, Úvěrovaný má však právo splatit úvěr i jinými prostředky v penězích.** S ohledem na to se při sjednávání úvěru zohlednila hodnota majetku Úvěrovaného, konkrétně Nemovitosti pro posouzení úvěruschopnosti Úvěrovaného. S tím Úvěrovaný souhlasil a tuto Smlouvu uzavírá s plným vědomím toho, že úvěr má být splacen výnosem z prodeje Nemovitosti.
- 8 Smluvní strany se dohodly, že úvěr je úročený.
- 9 Úvěrovaný před uzavřením této Smlouvy zajistil vyhotovení znaleckého posudku znalcem z oboru oceňování nemovitostí, přičemž posudek znalce ..... č. ..., ze dne ....., poskytl Úvěrujícímu za účelem posouzení schopnosti splatit úvěr a k zjištění hodnoty zajištění úvěru. Obvyklá cena Nemovitosti byla zjištěna ve výši ...,- Kč. Odměnu znalci uhradil Úvěrovaný, přičemž výsledek ocenění byl Úvěrovanému předán znalcem.

### III. Podmínky úvěru

- 1 Úvěrující a Úvěrovaný se dohodli na poskytnutí spotřebitelského úvěru za následujících podmínek uvedených v tomto článku III. této Smlouvy.

#### 2 Druh poskytovaného spotřebitelského úvěru:

Úvěr je poskytován jako neúčelový, bezhotovostní, dlouhodobý a zajištěný. Úvěr není vázaný. Vzhledem k zajištění úvěru Nemovitostí se jedná o spotřebitelský úvěr na bydlení.

### 3 Celková výše spotřebitelského úvěru:

- celková jednorázová částka poskytnutá Úvěrovanému ve výši: ..., - Kč  
A NEBO
- pravidelná čerpání po částkách ve výši ..., - Kč měsíčně po dobu ... let, tj. celkem částka ve výši ..., - Kč.  
A NEBO
- jednorázová částka poskytnutá Úvěrovanému ve výši: ..., - Kč současně s pravidelným čerpáním po částkách ve výši ..., - Kč měsíčně po dobu ... let, tj. celkem částka ve výši ..., - Kč.

Tato částka je určena s předpokladem, že Úvěrovaný uhradí ze svých prostředků poplatek sjednaný v čl. III, odst. 13, písm. a. na níže uvedený Účet, pokud se tak nestane, výše spotřebitelského úvěru bude navýšena o částku odpovídající poplatku sjednaném v čl. III, odst. 13, písm. a. této Smlouvy.

### 4 Podmínky čerpání:

- poskytnutí jednorázové částky Úvěrovanému ve výši ..., - Kč bezhotovostní platbou na účet Úvěrovaného č. ....../..... vedený u ....., do 10 pracovních dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu prokazujícího provedení vkladu zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Úvěrujícího k zajištění úvěru dle této Smlouvy.

A NEBO

- poskytnutí měsíční částky ve výši ..., - Kč bezhotovostní platbou na účet Úvěrovaného č. ....../..... vedený u ....., s tím, že první platba bude poskytnuta do 10 pracovních dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu prokazujícího provedení vkladu zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Úvěrujícího k zajištění úvěru dle této Smlouvy, a další platby budou poskytovány pravidelně měsíčně vždy nejpozději do posledního dne v kalendářním měsíci až do výše celkové částky ..., - Kč.

A NEBO

- poskytnutí jednorázové částky Úvěrovanému ve výši ..., - Kč bezhotovostní platbou na účet Úvěrovaného č. ....../..... vedený u ....., do 10 pracovních dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu prokazujícího provedení vkladu zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Úvěrujícího k zajištění úvěru dle této Smlouvy a zároveň poskytování měsíčních částek ve výši ..., - Kč bezhotovostní platbou na výše uvedený účet Úvěrovaného, s tím, že první platba bude poskytnuta do 10 pracovních dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu prokazujícího provedení vkladu zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Úvěrujícího k zajištění úvěru dle této Smlouvy, a další platby budou poskytovány pravidelně měsíčně vždy nejpozději do posledního dne v kalendářním měsíci až do výše celkové částky ..., - Kč.

### 5 Doba trvání spotřebitelského úvěru:

Doba trvání spotřebitelského úvěru je stanovena na dobu určitou, přičemž doba trvání spotřebitelského úvěru skončí, jakmile nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností:

- i) Úvěrovaný zemře (v případě, že Úvěrovaný znamená manželský pár, nastane tato skutečnost až úmrtím druhého z manželů)
- ii) Úvěrovaný se přestěhuje po předchozím oznámení Úvěrujícímu do jiné nemovitosti (odlišné od Nemovitosti), např. do menšího bytu, jiného bytu, do jiného domu nebo do pečovatelského domu. Úvěr je nutné splatit do 1 měsíce od přestěhování, případně dle dohody mezi stranami (jak je uvedeno v odstavci 6 tohoto článku této Smlouvy)
- iii) Dohodou Úvěrovaného s Úvěrujícím v písemné formě
- iv) Předčasným splacením celého úvěru včetně příslušenství
- v) Uplynutím 1 měsíce od marného uplynutí lhůty dle výzvy Úvěrujícího Úvěrovanému k doplnění zajištění dluhu v případě poškození, zničení Nemovitosti, případně jiné události mající za následek snížení hodnoty Nemovitosti, v jehož/jejíž důsledku klesla hodnota Nemovitosti pod 75 % oproti hodnotě stanovené znaleckým posudkem uvedeným v čl. II (Předmět a účel Smlouvy), odst. 9 této Smlouvy, nebo v případě, že zástavní právo ve prospěch Úvěrujícího k Nemovitosti platně nevzniklo nebo nebyl příslušným katastrálním úřadem povolen vklad zástavního práva ve prospěch Úvěrujícího k Nemovitosti

- vi) Úvěrovaný poruší kteroukoliv povinnost uvedenou v čl. V (Práva a povinnosti Úvěrovaného), odstavci 3 této Smlouvy a porušení takové povinnosti nenapraví ani ve lhůtě určené Úvěrujícím v písemné výzvě na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (případně na adresu sdělenou v průběhu úvěrového vztahu písemně Úvěrovaným Úvěrujícímu), která nebude kratší než 30 dní, ukončení trvání spotřebitelského úvěru nastane doručením oznámení Úvěrujícího o této skutečnosti Úvěrovanému
- vii) Zveřejněním rozhodnutí soudu, že je zjištěn úpadek Úvěrovaného (v případě, že Úvěrovaný znamená manželský pár, potom konec trvání spotřebitelského úvěru platí i v případě, že účinky rozhodnutí se vztahují jen k jednomu z manželů) v insolvenčním rejstříku
- viii) Doručením písemného oznámení smluvní strany druhé smluvní straně, že bylo vydáno vykonatelné rozhodnutí, v jehož důsledku má dojít k prodeji či zcizení Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Úvěrujícího (například rozhodnutí soudu či jiného orgánu, dle kterého má dojít k nedobrovolné dražbě Nemovitosti)

## 6 Splacení spotřebitelského úvěru:

Spotřebitelský úvěr má být dle ujednání této Smlouvy splacen jednou platbou včetně úroku a dalších peněžních nároků Úvěrujícího, výše platby závisí na výši jistiny, výši úroků, neuhrazených poplatků nebo jiných plateb sjednaných v této Smlouvě a případných neuhrazených smluvních pokut k datu takové platby, jejichž výši nelze k datu podpisu této Smlouvy určit.

Úvěrovaný je povinen splatit úvěr i s úroky **do 6 měsíců** ode dne, kdy nastane skutečnost způsobující **konec doby trvání úvěru podle odstavce 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru), bod i) tohoto článku této Smlouvy (Úvěrovaný zemře) a to buď z výtěžku prodeje Nemovitosti provedeného v součinnosti s Úvěrujícím anebo platbou Úvěrujícímu v penězích.**

V případě, že nastanou skutečnosti způsobující **konec doby trvání úvěru podle odstavce 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru), bod ii) (Úvěrovaný se přestěhuje), bod v.) (Úvěrovaný nedoplní zajištění), bod vi) (Úvěrovaný poruší své povinnosti) a bod viii) (dle vykonatelného rozhodnutí má dojít k prodeji či zcizení Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Úvěrujícího) tohoto článku této Smlouvy**, je Úvěrovaný povinen splatit úvěr i s úroky **do 30 dní** ode dne, kdy taková skutečnost nastala.

V případě, že nastane skutečnost způsobující **konec doby trvání úvěru podle odstavce 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru), bod iii) (Ukončení dohodou) tohoto článku této Smlouvy**, bude splatnost úvěru stanovena v předemtné dohodě smluvních stran.

V případě, že nastane skutečnost způsobující **konec doby trvání úvěru podle odstavce 5 bod viii) (dle vykonatelného rozhodnutí má dojít k prodeji či zcizení Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Úvěrujícího) tohoto článku této Smlouvy**, je Úvěrovaný, povinen splatit úvěr i s úroky **do 1 týdne** ode dne, kdy taková skutečnost nastala.

V případě, že nastane skutečnost způsobující **konec doby trvání úvěru podle odstavce 5 bod vii) (zveřejněním rozhodnutí soudu, že je zjištěn úpadek Úvěrovaného v insolvenčním rejstříku)** nastane splatnost úvěru účinky rozhodnutí soudu o způsobu řešení úpadku Úvěrovaného, nestanoví-li insolvenční zákon pro splatnost pohledávky za insolvenčním dlužníkem okamžik dřívější.

Úvěrovaný je oprávněn splatit úvěr předčasně, v takovém případě je povinen uhradit Úvěrujícímu úrok z úvěru narostlý k datu předčasného splacení a poplatek na paušální úhradu nákladů úvěru, které Úvěrujícímu vznikly v přímé souvislosti s předčasným splacením Úvěrovaným, tento poplatek činí 0,5 % z předčasně splacené části úvěru, maximálně však 50.000,- Kč, pokud zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis stanoví, že tento poplatek může být pouze ve výši, která je nižší, než sjednaná v této smlouvě, použije se maximální výše stanovená takovým účinným obecně závazným právním předpisem. Úvěrující není oprávněn požadovat uhrazení v tomto odstavci uvedeného poplatku:

- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení úvěru, nebo
- ve lhůtě 3 měsíců poté, co Úvěrující sdělil Úvěrovanému novou výši pevné úrokové sazby úvěru, nebo

- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity Úvěrovaného nebo manžela/manželky či partnera/partnerky, pokud tato skutečnost povede k výraznému snížení schopnosti splácet úvěr, nebo
- do výše 25 % z celkově poskytnuté výše úvěru ve lhůtě 1 měsíce přede dnem výročí uzavření Vaší smlouvy o úvěru; v případě, že čerpání úvěru nebylo ukončeno, nesmí být mimořádná splátka vyšší, než dosud skutečně vyčerpaná část úvěru.

Náhrada nákladů nesmí přesáhnout částku úroku, kterou by spotřebitel zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba.

Úvěrovanému, který sdělí Úvěrujícímu svůj úmysl spotřebitelský úvěr předčasně splatit, Úvěrující bez zbytečného odkladu poskytne za účelem zvážení důsledků předčasného splacení

- a. vyčíslení dlužné částky, kterou bude muset Úvěrovaný v případě předčasného splacení zaplatit, s rozdělením na jistinu, úrok a další náklady spojené s předčasným splacením,
- b. údaje o výši náhrady nákladů Úvěrujícího podle tohoto odstavce s uvedením veškerých předpokladů pro její výpočet a
- c. informaci o dalších důsledcích předčasného splacení pro Úvěrovaného, včetně informace o tom, za jakých podmínek nesmí Úvěrující podle této Smlouvy a zákona požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení.

Vzhledem k tomu, že tato Smlouva předpokládá splacení spotřebitelského úvěru jedinou platbou, resp. má být úplně splacen výnosem z prodeje majetku Úvěrovaného - konkrétně Nemovitosti, nikoli pravidelnými splátkami, nebudou žádné platby Úvěrovaného vytvářet kapitál, který by mohl vést ke splacení spotřebitelského úvěru.

## 7 Úrok ze spotřebitelského úvěru:

Úroky z úvěru, které je Úvěrovaný povinen zaplatit, jsou připisovány na účet Úvěrovaného na konci každého měsíce, přičemž každý připsaný úrok se vypočte pomocí měsíční úrokové sazby.

Měsíční úroková sazba se vypočte podle vzorce: roční úroková sazba děleno 12ti (měsíci).

Roční úroková sazba se sjednává ve výši **8,50%**.

Úvěrující každý rok v ročním výpisu z účtu dle následujícího odstavce 8 tohoto článku bude informovat Úvěrovaného o změně úrokové sazby pro další období platnosti úrokové sazby nejpozději 3 měsíce před změnou. Nová výše úrokové sazby se stanoví jako součet předchozí úrokové sazby a rozdílu roční mezibankovní úrokové sazby PRIBOR<sup>1</sup> (PRIBOR pro 1 rok uvedená na webových stránkách České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)) k počátku nového kalendářního roku a k počátku předchozího kalendářního roku, přičemž po dobu prvního roku od uzavření této Smlouvy se úroková sazba nemění. Nová úroková sazba z úvěru bude platit vždy od 1.5. příslušného kalendářního roku.

Minimální roční úroková sazba po celou dobu trvání spotřebitelského úvěru činí **8,50%**.

Úroky se počítají z denního úvěrového zůstatku na základě předpokladu, že měsíc má 30 dnů a rok 360 dnů (30E/360). Smluvní strany se dohodly, že úrok je splatný s úvěrem a vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce dojde ke kapitalizaci připsaných úroků do jistiny, tj. k tomuto dni se úroky připsané k takovému datu stanou součástí jistiny úvěru. O výši takto připsaných úroků za uplynulý kalendářní rok, které se staly součástí jistiny, bude Úvěrovaný vždy informován v ročním výpisu z účtu. Úvěrovaný výslovně prohlašuje, že s uvedeným souhlasí a že i s ohledem na kapitalizaci úroku do jistiny byly nastaveny a sjednány podmínky úvěru včetně úrokové sazby, a dále že byl o této skutečnosti a jejich důsledcích v dostatečném předstihu před uzavřením této smlouvy Úvěrujícím seznámen

<sup>1</sup> V případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii nebo jiné skutečnosti úroková sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba typu IBOR (např. EURIBOR), která se bude namísto sazby PRIBOR běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

prostřednictvím písemných informací s textovou i grafickou částí zobrazující dopad na celkovou výši dluhu Úvěrovaného.

### **Roční procentní sazba nákladů (RPSN)**

Roční procentní sazba nákladů činí ...%.

Výpočet roční procentní sazby nákladů na úvěr je založen na předpokladu, že Úvěrující a Úvěrovaný splní řádně a včas své povinnosti. Protože smlouva umožňuje změnu úrokové sazby, které jsou zahrnuté do roční procentní sazby nákladů na úvěr, avšak nelze je číselně vyjádřit v době výpočtu, má se pro účely výpočtu za to, že úroková sazba a ostatní platby zůstávají neměnné a budou platit do konce účinnosti této smlouvy. Dále je výpočet založen na předpokladu, že úvěr bude trvat po dobu ... let a ... měsíců (odhad doby byl proveden s ohledem na veřejné databáze Českého statistického úřadu - Úmrtnostní tabulky za kraje ČR, a s ohledem na informace poskytnuté Úvěrovaným). Do výpočtu je zahrnuta i výše nákladů na pojištění Nemovitosti, pokud tyto náklady byly Úvěrujícímu známy, například pokud Úvěrovanému na jeho žádost smlouvu o pojištění Úvěrující zprostředkoval nebo pokud Úvěrovaný náklady na jím sjednané pojištění Nemovitosti Úvěrujícímu před uzavřením této smlouvy sdělil. Dále je do výpočtu zahrnut i poplatek uvedený v odstavci 13, písm. a. tohoto článku Smlouvy (poplatek k úhradě nákladů Úvěrujícího spojených se sjednáním úvěru) a dále náklady vynaložené na ocenění Nemovitosti.

### **8 Roční výpis a informace poskytované během trvání spotřebitelského úvěru:**

Úvěrující každý kalendářní rok vždy nejpozději k poslednímu dni měsíce ledna zašle Úvěrovanému výpis obsahující informace:

- a. o nové výši měsíční i roční úrokové sazby pro následující období počínající prvním květnem stejného roku (vzhledem k tomu, že nebyly sjednány žádné splátky, nebude uváděna informace o nové výši splátek pro následující období) spolu s informací o použité referenční sazbě PRIBOR a její změně
- b. o období, ke kterému se budou vztahovat následující informace o spotřebitelském úvěru:
  - částce a datu čerpání spotřebitelského úvěru v tomto období,
  - zůstatku z předchozího období a jeho datu,
  - novém zůstatku,
  - datu a výši úhrad provedených spotřebitelem,
  - použité zápujční úrokové sazbě,
  - veškerých platbách se spotřebitelským úvěrem souvisejících, zaplacených v daném období a
  - minimální částce, která má být spotřebitelem zaplácena.

### **9 Celková částka, kterou je Úvěrovaný povinen zaplatit:**

...,- Kč

Výpočet celkové částky je založen na předpokladu, že Úvěrující a Úvěrovaný splní řádně a včas své povinnosti. Protože smlouva umožňuje změnu úrokové sazby, které jsou zahrnuté do celkové částky, avšak nelze je číselně vyjádřit v době výpočtu, má se pro účely výpočtu za to, že úroková sazba a ostatní platby zůstávají neměnné a budou platit do konce účinnosti této smlouvy. Dále je výpočet založen na předpokladu, že úvěr bude trvat po dobu ... let a ... měsíců (odhad doby byl proveden s ohledem na veřejné databáze Českého statistického úřadu - Úmrtnostní tabulky za kraje ČR, a s ohledem na informace poskytnuté Úvěrovaným).

### **10 Spotřebitelský úvěr se neposkytuje ve formě odložené platby.**

### **11 Zajištění úvěru se poskytuje ve formě:**

- a. zástavní právo na Nemovitosti, spojené s vedlejšími ujednáními o zákazu zcizení Nemovitostí a zákazu zatížení Nemovitostí
- b. vinkulace pojistného plnění z pojištění Nemovitosti dle dohody, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy

### **12 Umořování úvěru:**

Úvěr má být dle dohody stran splacen při splatnosti úvěru, určené dle čl. III, odst. 6 (Splacení spotřebitelského úvěru) této Smlouvy ve spojení s čl. III, odst. 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru) této Smlouvy, jednou platbou a nikoliv ve splátkách, jakékoliv mimořádné splátky vedou k okamžitému umořování jistiny a jako první v pořadí při mimořádné splátce bude uhrazena jistina, potom úrok úvěru, dále poplatky a případné další nároky Úvěrujícího.

### 13 **Související náklady – poplatky.**

**Úvěrovaný je povinen uhradit Úvěrujícímu následující poplatky:**

- a. poplatek ve výši 30 000,- Kč k úhradě nákladů Úvěrujícího spojených se sjednáním úvěru, spojených administrativních nákladů a poplatků hrazených třetími stranami v souvislosti se sjednáním úvěru, jeho zajištěním a poskytnutím úvěru Úvěrovanému
- b. poplatek za zpracování změny podmínek poskytnutí úvěru, pokud o ně Úvěrovaný požádá, ve výši 10 000,- Kč, k úhradě administrativních nákladů Úvěrujícího s projednáním a uzavřením smluvní dokumentace ke změně podmínek úvěru.
- c. poplatek za mimořádnou splátku dle odstavce č. 6 (Splacení spotřebitelského úvěru) tohoto článku této Smlouvy

**Poplatek výše uvedený pod písmenem a.** uhradí Úvěrovaný z úvěru jeho mimořádným čerpáním - započtením pohledávky Úvěrujícího na zaplacení poplatku proti pohledávce Úvěrovaného na poskytnutí mimořádného čerpání ve stejné částce k datu, kdy se pohledávky setkaly, tj. k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla tato Smlouva uzavřena, kdy jsou započítávané pohledávky dle dohody stran splatné, pokud však Úvěrovaný poplatek do této doby uhradí ze svých prostředků na níže uvedený Účet Úvěrujícího, k mimořádnému čerpání ani započtení nedojde.

**Poplatky výše uvedené pod písmeny b. a c.** Úvěrovaný podle své volby, kterou je povinen učinit písemně nejpozději při sjednání změny podmínek poskytnutí úvěru či při provedení mimořádné splátky (podle toho, o který poplatek z výše uvedených písmen b. a c. se jedná), **buď uhradí Úvěrujícímu při sjednání změny podmínek poskytnutí úvěru či při provedení mimořádné splátky** na níže uvedený Účet Úvěrujícího, **nebo budou uhrazeny ke dni sjednání změny podmínek poskytnutí úvěru či ke dni provedení mimořádné splátky**, tj. započtením pohledávky Úvěrujícího na zaplacení poplatku proti pohledávce Úvěrovaného na poskytnutí mimořádného čerpání ve stejné částce k datu, kdy se pohledávky setkaly. Pokud Úvěrovaný svou volbu včas nesdělí Úvěrujícímu, má se za to, že posledního dne lhůty pro sdělení své volby požádal Úvěrujícího o mimořádné čerpání a započtení dluhu za příslušný poplatek Úvěrovaný bere na vědomí, že v takovém případě se o částku odpovídající poplatku navýší jistina úvěru.

**Úvěrovanému dále vzniknou v souvislosti s úvěrem tyto související náklady:**

- odměna znalci (včetně DPH) za vyhotovení znaleckého posudku (dle čl. II. (Předmět a účel úvěru), odstavce 9 této Smlouvy) ve výši ...,- Kč
- pojištění Nemovitosti (jak je sjednáno v čl. V. (Práva a povinnosti Úvěrovaného) této Smlouvy)

14 Úvěrující je oprávněn v případě pochybností žádat od Úvěrovaného prokázání majitele účtu u peněžního ústavu, na který mají být peněžní prostředky připsány a důvodu žádaného poskytnutí peněžních prostředků právě na takový účet.

15 Úvěrujícím poskytnuté peněžní prostředky i s úrokem se Úvěrovaný zavazuje vrátit Úvěrujícímu bezhotovostně na bankovní účet č. 2000881134/2010, vedený u Fio banka, a.s. (dále i výše „Účet Úvěrujícího“), nebude-li Úvěrujícím po uzavření této Smlouvy písemně sděleno Úvěrovanému nové bankovní spojení. Úvěrovaný není oprávněn jednostranně započíst proti svému dluhu Úvěrujícímu plynoucího z této Smlouvy žádnou pohledávku za Úvěrujícím.

16 V případě, že Úvěrovaný nevrátí úvěr řádně a včas, je povinen zaplatit Úvěrujícímu úrok z prodlení ve výši stanovené podle občanskoprávních předpisů, přičemž aktuálně sazba úroku prodlení stanovená

občanskoprávními předpisy činí 8,05 % ročně (výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Procentní sazba úroků zůstává a bude zůstat pro konkrétní případ (započatého a trvajících) prodlení stejná, i když se později změní repo sazba České národní banky - dle aktuálně účinného nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

- 17 Postup v případě ukončení trvání úvěru. Případy ukončení trvání úvěru jsou popsány v odstavci 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru) tohoto článku této Smlouvy. Splatnost úvěru pro každý uvedený případ ukončení trvání úvěru je sjednána v odstavci 6 (Splacení spotřebitelského úvěru) tohoto článku této Smlouvy. Jakmile se Úvěrující dozví o tom, že nastal případ ukončení trvání úvěru, písemně informuje Úvěrovaného, v případě smrti Úvěrovaného Úvěrujícímu známý okruh dědiců, o výši úvěru včetně aktuální výše příslušenství, výši neuhrazených poplatků a neuhrazených smluvních pokut (sjednaných pro případ porušení povinností v smlouvě o zastavení Nemovitosti), dále o splatnosti úvěru, o možnosti uhradit úvěr peněžními prostředky na Účet Úvěrujícího s tím, že pokud nebude ve splatnosti úvěr peněžními prostředky na Účet Úvěrujícího uhrazen, ani nebude složena Úvěrujícímu cena Nemovitosti jako zástavy (čímž by došlo k zániku zástavního práva k Nemovitosti), budou Nemovitosti postupem podle této Smlouvy, smlouvy o zastavení Nemovitosti a příslušných ustanovení občanského zákoníku a procesních předpisů zpeněženy a z výtěžku zpeněžení hrazen nesplacený úvěr. Úvěrovaný je povinen splatit úvěr ve sjednané lhůtě splatnosti, přičemž pokud tak on, či v případě jeho smrti ti, co závazek z této Smlouvy zdědili, neučiní, přistoupí Úvěrující ke zpeněžení Nemovitosti prodejem Nemovitosti jako zástavy, v souladu se smlouvou o zřízení zástavního práva k Nemovitosti a v souladu s příslušnými právními předpisy.

#### IV.

#### Práva a povinnosti Úvěrujícího

- 1 Úvěrující je povinen poskytnout podle výše uvedených podmínek Úvěrovanému úvěr, a to řádně a včas, dle sjednaných termínů.
- 2 Úvěrující je dále povinen dodržovat veškeré ostatní podmínky této Smlouvy a respektovat práva Úvěrovaného jako spotřebitele.
- 3 Úvěrující je povinen zaslat Úvěrovanému každoročně nejpozději do posledního dne měsíce února následujícího kalendářního roku výpis zůstatku úvěru a připsaných poplatků a úroků v uplynulém kalendářním roce.
- 4 Úvěrující má právo žádat od Úvěrovaného informace týkající se správy Nemovitosti, její údržby, stavu a bydlení Úvěrovaného v Nemovitosti.
- 5 Úvěrující se zavazuje při vymožení pohledávky z úvěru dle této Smlouvy se pouze uspokojit realizací zajištění uvedených v článku III, odst. 11 (Zajištění úvěru) této Smlouvy, ledaže Úvěrovaný poruší kteroukoliv z povinností uvedených v článku V. (Práva a povinnosti Úvěrovaného) této Smlouvy nebo Úvěrovaný poruší povinnosti smluv sjednávajících uvedená zajištění, konkrétně smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitosti, poruší podmínky pojistné smlouvy pojišťující Nemovitost, či vědomě nebo i nevědomě způsobí, že pojistné plnění za pojistnou událost na/v Nemovitosti nemůže být vyplaceno Úvěrujícímu.
- 6 Úvěrující se zavazuje nebránit zcizení Nemovitosti, pokud bude současně se zcizením zajištěna úhrada úvěru a veškerých pohledávek Úvěrujícího za Úvěrovaným, Úvěrující v takovém případě poskytne Úvěrovanému součinnost a přiměřenou spolupráci k realizaci zcizení Nemovitosti, úhradě úvěru a veškerých dluhů vůči Úvěrujícímu Úvěrovaným, zániku a výmazu zápisu zajištění (zejména zástavního práva) z veřejných rejstříků. Úvěrující je povinen nést pouze náklad na správní poplatek související s vkladem výmazu zástavního práva zajišťujícího pohledávky Úvěrujícího a drobné administrativní náklady souvisejících jednání v sídle Úvěrujícího, ostatní náklady vzniklé Úvěrujícímu je Úvěrovaný povinen Úvěrujícímu nahradit (například náklady na cestu ze sídla Úvěrujícího do místa určeného Úvěrovaným k provedení jednání souvisejícího se zcizením Nemovitosti a uhrazením pohledávek Úvěrovaného a podobně).



## V.

### Práva a povinnosti Úvěrovaného

- 1 Úvěrovaný má právo na poskytnutí veškerých informací vyžadovaných zákonem o spotřebitelském úvěru a požadování případných dalších informací, pokud tak v budoucnu závazné právní předpisy stanoví. Úvěrovaný má dále právo kdykoliv požadovat bezplatně obdržení výpisu z účtu v podobě tabulky umoření.
- 2 Úvěrovaný má právo užívat Nemovitost obvyklým způsobem, aniž by Úvěrující do užívání zasahoval, s výjimkou závazků, povinností a omezení stanovených zástavní smlouvou uzavřenou Úvěrujícím a Úvěrovaným k zajištění úvěru sjednaného touto Smlouvou.
- 3 Úvěrovaný je povinen:
  - a. zajistit a udržovat pojištění Nemovitosti proti škodám, řádně hradit související pojistné. Pojištění nemovitosti musí být sjednané na novou hodnotu (reprodukční cenu) s provedenou vinkulací pojistného plnění, jak je sjednáno v čl. III, odst. 11 (Zajištění úvěru), této Smlouvy. Pojištění nemovitosti musí být po celou dobu smluvního vztahu uzavřeno minimálně na výši Celkové částky, kterou je Úvěrovaný povinen zaplatit (čl. III, odst. 9 této Smlouvy), nejvýše však na výši aktuální ceny Nemovitosti.
  - b. zajistit obvyklou údržbu Nemovitosti včetně revizí elektrických a plynových zařízení, komínů (pokud je nezajišťuje správa budovy), hradit řádně související náklady včetně nákladů – příspěvků správci budovy či případně společenství vlastníků jednotek (pokud vzniklo či v budoucnu vznikne)
  - c. hradit řádně veškeré daně související s vlastnictvím Nemovitosti
  - d. přiměřeně pečovat o Nemovitost tak, aby její hodnota dlouhodobě v přímém následku jednání či opomenutí Úvěrovaného neklesla o více než 5 % oproti hodnotě stanovené znaleckým posudkem uvedeným v čl. II (Předmět a účel Smlouvy), odstavci 9 této Smlouvy (Úvěrovaný však není odpovědný za snížení hodnoty Nemovitosti v důsledku běžného opotřebení), zejména zajistit provedení potřebných oprav, které lze vzhledem k okolnostem po Úvěrovaném spravedlivě požadovat (Úvěrující je oprávněn si splnění této povinnosti nechat ověřit znalcem z oboru oceňování nemovitostí)
  - e. neopustit Nemovitost na více než 6 měsíců, kdy by souvisle Úvěrovaný neužíval Nemovitost k bydlení
  - f. informovat Úvěrujícího o svém záměru opustit Nemovitost a přestěhovat se, či o jakémkoliv záměru majícím za následek, že Úvěrovaný nebude užívat Nemovitost k bydlení, a to vždy alespoň 2 měsíce před realizací záměru
  - g. nezczizit (pozbytí vlastnické právo k Nemovitosti např. převodem na třetí osobu nebo prodejem nemovitosti nebo jiným způsobem, který má za následek pozbytí vlastnického práva Úvěrovaného k Nemovitosti), nezatížit, nepronajmout Nemovitost ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Úvěrujícího
  - h. neprovádět významné změny stavby Nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu Úvěrujícího
  - i. umožnit Úvěrujícímu zřízení podzástavního práva k zástavnímu právu k Nemovitosti
  - j. umožnit alespoň jednou ročně kontrolu stavu Nemovitosti osobě určené Úvěrujícím
  - k. informovat neprodleně Úvěrujícího o jakékoliv události mající vliv na hodnotu Nemovitosti, zejména o pojistných událostech a haváriích v Nemovitosti či budově, ve které se Nemovitost nachází, o živelných událostech, které mohou nebo mají vliv na stav a hodnotu Nemovitosti
  - l. informovat neprodleně Úvěrujícího o tom, že hrozí neplnění kterékoliv z povinností Úvěrovaného
  - m. poskytovat Úvěrujícímu součinnost k hodnocení plnění této Smlouvy Úvěrovaným poskytnutím požadovaných vysvětlení a dokladů, k zjištění dostatečnosti zajištění úvěru, a k případnému dalšímu zajištění úvěru
- 4 Úvěrovaný si je vědom toho a souhlasí s tím, že závazky z této Smlouvy a souvisejících smluv o zajištění, mohou přejít, a to s velkou pravděpodobností vzhledem k charakteru úvěru, který má být splacen z výnosu majetku Úvěrovaného, pokud nedojde k jiné události dle čl. III, odst. 5 (Doba trvání spotřebitelského úvěru), po smrti Úvěrovaného, na jeho případné právní nástupce, dědice.

## VI. Odstoupení od smlouvy

- 1 Úvěrovaný může od této Smlouvy odstoupit bez uvedení důvodů ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 2 Odstoupení je povinen Úvěrovaný doručovat v listinné podobě na adresu Úvěrujícího uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Lhůta pro odstoupení je považována za zachovanou, je-li odstoupení odesláno Úvěrujícímu v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat nejpozději v poslední den lhůty.
- 3 Došlo-li k odstoupení podle tohoto článku Smlouvy, je Úvěrovaný povinen Úvěrujícímu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání odstoupení, zaplatit jistinu úvěru na Účet Úvěrujícího. V tomto případě je také Úvěrovaný povinen zaplatit Úvěrujícímu úrok ve výši, na kterou by Úvěrujícímu vznikl nárok, pokud by k odstoupení od smlouvy nedošlo, a to za období ode dne, kdy byl spotřebitelský úvěr čerpán, do dne, kdy je jistina splacena. V případě odstoupení Úvěrovaného od této smlouvy nemá Úvěrující právo požadovat po spotřebiteli žádné další plnění, s výjimkou náhrady nevratných poplatků zaplacených Úvěrujícím orgánům veřejné správy nebo jiným osobám pověřeným výkonem veřejné správy.

## VII. Finanční arbitr a přístup k němu

- 1 Úvěrující má možnost mimosoudně řešit spotřebitelský spor prostřednictvím finančního arbitra. Finanční arbitr je státem zřízený mimosoudní orgán příslušný k rozhodování některých sporů na finančním trhu, a který bezplatně rozhoduje spory mezi zákazníky a finančními institucemi, a to výlučně na návrh zákazníka (spotřebitele) - podle zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů.
- 2 Řízení před finančním arbitrem se zahajuje pouze na návrh Úvěrovaného. Úvěrující není oprávněn podat návrh na zahájení řízení proti Úvěrovanému.
- 3 Návrh na zahájení řízení lze podat písemně poštou opatřený vlastnoručním podpisem, v elektronické podobě (e-mailem opatřeným zaručeným podpisem nebo prostřednictvím datové schránky), osobně, resp. ústně do protokolu v sídle Kanceláře finančního arbitra.
- 4 Podrobnosti stanoví zákon č. 229/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o finančním arbitrovi.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 1 Tato Smlouva se řídí českým právem.
- 2 Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 3 Úvěrovaný je povinen po podpisu této Smlouvy, pokud jeho podpis nebyl úředně ověřen, dostavit se k notáři či jinému příslušnému orgánu, a prohlásit před ním svůj podpis za vlastní, přičemž jedno vyhotovení Smlouvy s doložkou stvrzující, že Úvěrovaný prohlásil svůj podpis za vlastní, doručí Úvěrujícímu. Dokud Úvěrovaný tuto povinnost nesplní, není Úvěrující povinen úvěr dle této Smlouvy poskytnout.
- 4 Úvěrovaný souhlasí s tím, aby Úvěrující uchovával osobní údaje uvedené o něm v této Smlouvě ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů Úvěrovaného sloužící k jeho jednoznačné identifikaci, a to pouze pro účely plnění této Smlouvy, případně pro nabídnutí jiných služeb Úvěrovanému (může jít i o služby třetích osob, avšak bez poskytnutí osobních údajů Úvěrovaného takové třetí osobě), a pro plnění zákonných povinností vyplývajících ze zvláštních předpisů, zejména z č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Poskytnutí těchto údajů je dobrovolné, je však podmínkou poskytnutí úvěru. Tímto Úvěrovaný potvrzuje, že byl Úvěrujícím informován o dalších právech, které Úvěrovanému náleží, uvedených zejm. v § 11 (mimo jiné právo přístupu k osobním údajům, právo na opravu osobních

údajů), § 12 (mimo jiné právo na přístup k informacím o zpracování svých údajů) a § 21 (mimo jiné zákonem stanovená práva na ochranu před závadným stavem, právo požadovat vysvětlení, odstranění závadného stavu, náhradu újmy ze závadného stavu) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

- 5 Jakákoliv změna této Smlouvy musí být provedena písemnou formou s podpisy smluvních stran na téže listině.
- 6 Kontrolu Úvěřujícího vykonává Česká obchodní inspekce, Štěpánská 567/15, PSČ 120 00 Praha 2, a to do doby, než Česká národní banka rozhodne o udělení oprávnění k činnosti dle zákona o spotřebitelském úvěru, nejdéle však do 1. 6. 2018.
- 7 Úvěrovaný není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Úvěřujícího.
- 8 Úvěrovaný prohlašuje, že:
  - a. byl Úvěřujícím před uzavřením této Smlouvy informován a poučen o povinnostech Úvěřujícího, které mu jako tzv. „povinné osobě“ vyplývají z právních předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, především ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „**AML/CFT zákon**“); zejména pak že byl poučen o povinnosti identifikační, povinnosti provést kontrolu, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení AML/CFT zákona;
  - b. že není tzv. „politicky exponovanou osobou“ dle AML/CFT zákona ani osobou, vůči které Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce.
- 9 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly včetně jejích příloh, Evropského standardizovaného informačního přehledu a Poučení o právu na odstoupení od Smlouvy a vzorového formuláře pro odstoupení od smlouvy, že byla uzavřena po vzájemném projednání a po zvážení sjednaných podmínek a souvisejících okolností, podle jejich pravé a svobodné vůle, kterou tímto projevují určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani pod nátlakem, přičemž uvedené a autentičnost této Smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
- 10 Přílohou této smlouvy jsou:
  1. Kalkulace produktu Renta z nemovitosti
  2. Dohoda a žádost o vinkulaci pojistného plnění z pojištění Nemovitosti

Úvěřující:

V ..... dne .....

Úvěrovaný:

V ..... dne .....

.....  
**FINEMO.CZ SE**

.....  
**jméno a příjmení klienta**

**Příloha č. 1**  
**Kalkulace produktu Renta z nemovitosti**

**Příloha č. 2**  
**Dohoda s žádostí o vinkulaci pojistného plnění z pojištění Nemovitosti**

Strany dohody:

1. **FINEMO.CZ SE**  
sídlem Staropramenná 3117/17, Smíchov, 150 00 Praha 5  
IČO: 05253683  
zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. H 1778

dále jen „**Úvěrující**“

**a**

2. **/manželé/**  
.....  
**bytem** .....  
**r.č.** .....

.....  
**bytem** .....  
**r.č.** .....

dále **dohromady** jen jako „**Úvěrovaný**“

Úvěrovaný je vlastníkem nemovitosti(i) zapsané(ých) na listu vlastnictví č. ... pro katastrální území ..., obec ..., okres ..., tj. pozemku p.č. ..., jehož součástí je stavba č.p. ..., rod. dům, ..... (dále jen „Nemovitost“). Nemovitost je vedena na listu vlastnictví č. ... pro katastrální území ..., obec ..., okres ... u Katastrálního úřadu pro ....., katastrální pracoviště .....

Úvěrovaný uzavřel dne ... smlouvu o pojištění Nemovitosti č. ... (dále jen “Pojistná smlouva”) s pojišťovnou ..... (dále jen “Pojistitel”) s tím, že počátek pojištění je .... Úvěrovaný a Úvěrující uzavřeli dále dne ... Smlouvu o produktu Renta z nemovitosti - smlouvu o úvěru č. ... (dále jen “Smlouva o úvěru”).

**Smluvní strany se k zajištění závazků Úvěrovaného ze Smlouvy o úvěru dohodly na tom, že tímto žádají Pojistitele o vinkulaci pojistného plnění dle Pojistné smlouvy ve prospěch Úvěrujícího s tím, že:**

- **Pojistitel v případě pojistné události vyplatí pojistné v plné výši Úvěrujícímu**, přičemž strany dohody souhlasí s tím, že Pojistitel je oprávněn snížit vyplácené pojistné plnění o své případné pohledávky a že bez souhlasu Úvěrujícího nebude vinkulace zrušena,
- a dále s tím, aby **Pojistitel Úvěrujícímu poskytl informace týkající se předmětného pojištění.**

Úvěrovaný je povinen nejpozději do 1 měsíce od zahájení čerpání úvěru dle této Smlouvy předat Úvěrujícímu potvrzení Pojistitele o provedení vinkulace, případně spolu s Úvěrujícím požádat Pojistitele o vinkulaci se shodným obsahem, jako výše, na formuláři vyžadovaném Pojistitelem a zajistit neprodleně předání Úvěrujícímu.

Úvěrovaný (Pojištěný) souhlasí, že si Úvěrující (společnost FINEMO.CZ SE) může od pojistitele vyžádat informace o Pojistné smlouvě a jejím plnění (např. jestli řádně platí, jestli jí nezměnil) a zároveň souhlasí s tím, aby pojistitel oznámil Úvěrujícímu případný zánik pojištění.

Úvěrující:

Úvěrovaný:

V ... dne ...

V ... dne ...

.....  
FINEMO.CZ SE

.....  
**jméno a příjmení klienta**

### **Potvrzení o provedení vinkulace**

Pojistitel potvrzuje, že se na základě žádosti pojištěného zavazuje plnit z předmětné pojistné smlouvy způsobem, jak je shora uvedeno.

V ..... dne.....

.....  
za pojistitele