

Projekt: Výstavba 38 modulových bungalovov v Nitre – Lužiankach
s plánovanými príjmom z následného predaja vo výške 4.900.000 EUR (bez DPH)

Dlžník: Účelová spoločnosť zaoberajúca sa výlučne výstavbou
a predajom Projektu

Vlastnícka štruktúra Vlastnícka štruktúra až po konečného užívateľa výhod musí byť
prezentovaná banke pred zahájením schvaľovacieho procesu
Dlžníka:

Veriteľ: Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike

Náklady Projektu:

Rozpočet (bez DPH)	EUR bez DPH	%
Pozemok	1.720.000	45%
Moduly	1.520.000	40%
Vedľajšie náklady/réžia	500.000	13%
Finančné náklady	60.000	2%
Spolu	3.800.000	100%

Štruktúra financovania:

Vlastné zdroje	1.140.000	30%
Úver	2.660.000	70%
Spolu	3.800.000	100%

Vlastné zdroje: min. 30% Nákladov Pojektu

Preinvestovanie Vlastných zdrojov musí byť preukázané faktúrami a výpismi z účtu alebo inou evidenciou akceptovateľnou pre Veriteľa (napr. kúpna zmluva k pozemkom).

Objem Vlastných zdrojov preinvestovaných nad rámec povinného minima môže byť refinancovaný pri 1.čerpaní úveru.

Typ a objem úveru: Investičný úver 2.660.000 EUR

Obdobie čerpania: Max. 12 mesiacov odo dňa podpisu zmluvnej dokumentácie

Čerpanie: Po splnení Podmienok pre 1.čerpanie (viď.nižšie), max. jeden krát do mesiaca, vždy po predložení faktúr a prevodných príkazov na úhradu faktúr.

Čerpanie úveru je možné výlučne na úhradu Nákladov Projektu (bez DPH) v súlade s Rozpočtom.

DPH prislúchajúca k faktúram je financovaná z vlastných zdrojov.

Splatnosť: 36 mesiacov odo dňa podpisu zmluvnej dokumentácie

**Splácanie: Priebežné splácanie z výnosov
Projekt, najneskôr ku dňu splatnosti.**

Na základe plánovaných príjmov (i) na úplné splatenie úveru je potrebný predaj 55% domov (21), (ii) na vrátenie vlastných zdrojov je potrebný predaj 78% domov (30).

Predpokladaný časový harmonogram: (i) splatenie úveru do 20 mesiacov od vydania kolaudačného rozhodnutia; (ii) vrátenie vlastných zdrojov do 30 mesiacov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

V prípade, že sa investor rozhodne ponechať časť domov pre účely prenájmu, zostatok úveru môže byť pred Splatnosťou transformovaný na dlhodobý úver s pevným splátkovým kalendárom (na základe uzatvorených nájomných zmlúv).

Úroková sadzba: 3M EURIBOR (0) + 3% p.a.; úroky splatné mesačne/kvartálne

Sankčná úroková sadzba: Úroková sadzba + 5%

Spracovateľský poplatok: 30.000 EUR jednorázovo; splatný do 3 dní od podpisu úverovej zmluvy

Záväzková provízia: 0,80% p.a. z nečerpanej časti úveru počítaná od podpisu úverovej zmluvy do ukončenia Obdobia čerpania; splatná mesačne/kvartálne

Poplatok za predčasné splatenie úveru: 3% z predčasne splácanej sumy; netýka sa splácania z výnosov Projektu

Ostatné poplatky: Všetky ostatné poplatky a náklady vzniknuté v súvislosti s poskytnutím úveru (napr. právne služby, preklady, zriadenie a registrácia záložného práva, atď.) znáša v plnej výške Dĺžník.

Úverová dokumentácia: Interná dokumentácia Veriteľa v slovenskom jazyku; na vyžiadanie môže byť poskytnutý preklad do nemckého jazyka.

Zabezpečenie:

- a) Zriadenie záložného práva v prvom poradí v prospech Oberbank AG na pozemky s následným založením domov postavených na týchto pozemkoch (len domy, ktoré budú ku dňu kolaudácie nepredané).
- b) Zriadenie záložného práva v prvom poradí v prospech Oberbank AG na všetky pohľadávky Dĺžníka (z kúpnych cien, účtov, z kúpnej zmluvy na moduly).
- c) Zriadenie záložného práva v prvom poradí v prospech Oberbank AG na veci (moduly).
- d) Vinkulácia poistného plnenia (z poistenia prepravy, zo stavebno-montážneho poistenia a následne z poistenia dokončenej stavby) v prospech Oberbank AG.
- e) Garancia spoločníkov Dĺžníka za úhradu prekročených Nákladov projektu.
- f) Limitované ručenie spoločníkov Dĺžníka (rozsah bude špecifikovaný počas schvaľovacieho procesu).

Podmienky pre 1. čerpanie:

- a. Otvorenie bežného a blokovaneho výnosového účtu u Veriteľa.
- b. Zaplataenie Spracovateľského poplatku.
- c. Zriadenie záložného práva na všetky pohľadávky Dlžníka (predloženie potvrdenia o registrácii a výpisu z Notárskeho centrálného registra záložných práv).
- d. Predloženie príslušného LV so zriadeným záložným právom na pozemok vo vlastníctve Dlžníka v prospech Oberbank AG v prvom poradí a bez iných tiarch.
- e. Podpísanie Limitovaného ručenia spoločníkmi Dlžníka.
- f. Podpísanie Garancie spoločníkmi Dlžníka za úhradu prekročených Nákladov projektu.
- g. Predloženie právoplatného povolenia k výstavbe Projektu (Oznámenie obce Lužianky k uskutočneniu jednoduchej stavby).
- h. Zdokumentovanie práva pripojenia na existujúce inžinierske siete a prístupového práva.
- i. Predloženie kúpnej zmluvy na dodávku 38 modulov so spoločnosťou UNIHOUSE S.A s fixnou cenou a fixným termínom dodávky.
- j. Predloženie zmlúv/objednávok s fixnou cenou a termínom dokončenia na prípravné a dokončovacie práce súvisiace s inštaláciou modulov.
- k. Predloženie poisťných zmlúv k Projektu (prepravné riziko, stavebno-montážne poistenie) a vinkulácia poisťného plnenia v prospech Oberbank AG.
- l. Predloženie vzorovej zmluvnej dokumentácie medzi Dlžníkom ako predávajúcim a tretími osobami ako kupujúcimi vo forme akceptovateľnej pre Veriteľa.
- m. Zdokumentovanie predpredaja min. 30% predajnej plochy (11 domov) a prijatie min.15% zálohy z kúpnej ceny každého domu na výnosový účet, pričom primerná kúpna cena za 1 dom nesmie klesnúť pod 120.000 EUR bez DPH.
- n. Zdokumentovanie preinvestovania Vlastných zdrojov v plnej výške.

Ostatné podmienky:

- a. Celý obrat Dlžníka prostredníctvom účtov vedených u Veriteľa.
- b) Všetky záväzky Dlžníka budú po celú dobu trvania úverového vzťahu vzájomne rovnocenné a vždy postavené aspoň na roveň so všetkými inými súčasnými a budúcimi nezabezpečenými a nepodriadenými záväzkami Dlžníka (pari passu klauzula).
- c) Až do doby úplného splatenia úveru Dlžník nezriadi žiadne záložné právo ani iné zabezpečenie k svojmu súčasnému alebo budúcemu majetku (negative pledge klauzula) – s výnimkou záložného práva pre hypotekárne banky kupujúcich.
- d) Vlastnícka klauzula (zmena vlastníkov spoločnosti len s predchádzajúcim súhlasom Veriteľa).
- e. Priebežný monitoring výstavby Projektu spôsobom akceptovateľným pre Veriteľa; čerpanie na základe fakturácie.
- f. Povinnosť udržiavať v platnosti príslušné poistenie (stavebno-montážne, následne poistenie skolaudovaných stavieb) počas celej doby trvania úveru.
- g. Zriadenie záložného práva na stavby hneď, ako je možné stavby zapísať do katastra nehnuteľností (len nepredané domy).

- h. Zálohové platby budúcich kupujúcich budú poukazované výlučne na blokovaný výnosový účet Dlžníka; povolená je len úhrada splatnej DPH.
 - i. Celkové príjmy z predaja musia dosiahnuť výšku minimálne 4,6 mio. EUR bez DPH.
 - j. Predloženie právoplatného kolaudačného rozhodnutia vo forme a obsahu akceptovateľnom pre Veriteľa do 20 mesiacov od podpisu úverovej dokumentácie.
 - k. Predkladanie prehľadu predaja (zoznam kupujúcich) na kvartálne báze.
- l) Predkladanie koncoročných finančných výsledkov Dlžníka a ročného daňového priznania.

Postup vzdania sa záložného práva k pozemkom a domom:

- Dlžník dostane potvrdenie, že Veriteľ sa vzdá záložného práva na daný priestor po kolaudácii a zaplatení celej kúpnej ceny na výnosový účet.
- Záložné právo Veriteľa na prvom mieste bude uvoľnené po kolaudácii, po podpise kúpnej zmluvy a zaplatení plnej kúpnej ceny na výnosový účet.

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že táto ponuka má indikatívny charakter a slúži ako základ pre ďalšiu diskusiu. Podmienky v nej uvedené sa môžu meniť v závislosti od finálnych podkladov a iných okolností, ktoré sa môžu vyskytnúť v priebehu schvaľovacieho procesu.

Ponuka nepredstavuje právny záväzok Oberbank AG poskytnúť financovanie. Podmienkou poskytnutia úveru bude získanie súhlasu príslušných vnútorných schvaľovacích orgánov Oberbank AG a podpísanie úverovej dokumentácie prijateľnej pre všetky zmluvné strany.

V prípade potreby bližšieho vysvetlenia ma neváhajte kontaktovať.

S pozdravom,

Lucia Martinkovičová
Senior Relationship Manager
Corporate Banking

Oberbank AG
pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike
Prievozská 4/A, 821 09 Bratislava

Tel. +421 2 581068 - 52
Fax +421 2 581068 - 19
Mobile +421 914 321 223

E-mail lucia.martinkovicova@oberbank.sk
Web www.oberbank.com