

STEJNOPIS NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný Mgr. Martinem Říhou, notářem se sídlem v Praze, v kanceláři notáře na adrese: Václavské náměstí 807/64, 11000 Praha 1, dnešního dne 10.06.2021 (desátého června roku dva tisíce dvacet jedna).-----

Účastníci:-----

1. SMARTEO, a.s., identifikační číslo 27795411, sídlo Nad Šárkou 2089/13, Dejvice, 160 00 Praha 6, spisová značka B 12018 vedená u Městského soudu v Praze (dále také „**Zástavní věřitel**“), kterého zastupuje předseda představenstva Jan Šejnoha, datum narození 02.04.1980, bydliště Nad Šárkou 2089/13, Dejvice, 160 00 Praha 6 (dále též jako „**Zástupce zástavního věřitele**“),-----
2. Saunia, s.r.o., identifikační číslo 27633594, sídlo Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, spisová značka C 120349 vedená u Městského soudu v Praze (dále také „**Zástavce**“), kterého zastupuje jednatel Bohumil Píše, datum narození 04.03.1979, bydliště Ciolkovského 856/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6 (dále také „**Zástupce zástavce**“).-----

Zástavní věřitel a Zástavce se společně označují též jako „**Smluvní strany**“ .-----

Existence Zástavního věřitele mně byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku ze dne 10.06.2021, o kterém Zástupce zástavního věřitele prohlásil, že obsahuje aktuální a pravdivý stav zapisovaných skutečností.-----

Zástupce zástavního věřitele, jehož totožnost mně byla prokázána platným úředním průkazem, prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, že trvá k dnešnímu dni jeho oprávnění zastupovat Zástavního věřitele jako jeho předseda představenstva a že i Zástavní věřitel samotný je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis.-----

Existence Zástavce mně byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku ze dne 10.06.2021, o kterém Zástupce zástavce prohlásil, že obsahuje aktuální a pravdivý stav zapisovaných skutečností.-----

Zástupce zástavce, jehož totožnost mně byla prokázána platným úředním průkazem, prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, že trvá k dnešnímu dni jeho oprávnění zastupovat Zástavce jako jeho jednatel a že i Zástavce samotný je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis.-----

ZA PRVÉ

Shora uvedené Smluvní strany uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jako „**Občanský zákoník**“), a zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, tuto:-----

**Smlouvu o zřízení zástavního práva
(dále též jako „**Smlouva**“).**

Článek I.

- 1) Zástavní právo se zřizuje k zajištění existujících, budoucích a nepodmíněných peněžitých dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z dluhopisů s ISIN: CZ0003532954 vydaných Zástavcem na základě emisních podmínek dluhopisů Zástavce (dále také „**Emisní podmínky**“) ze dne 10.06.2021 („**Zajišťované dluhy**“). Podle Emisních podmínek je datem emise dluhopisů 01.07.2021 s upisovací lhůtou do 01.07.2025. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí dle Emisních podmínek částku 10.000,00 Kč (deset tisíc korun českých) a předpokládaná celková jmenovitá hodnota všech dluhopisů je 25.000.000,00 Kč (dvacet pět milionů korun českých). Zástavní věřitel je dle Emisních podmínek a smlouvy o výkonu činnosti agenta pro zajištění uzavřené dne 10.06.2021 mezi Zástavcem a Zástavním věřitelem, určen jako agent pro zajištění závazků Zástavce jako emitenta dluhopisů, který zastupuje vlastníky dluhopisů a je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným vlastníkem dluhopisu ohledně dluhu Zástavce vyplývajících z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisu. Za tímto účelem bude Zástavní věřitel až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet nejméně 1 (jeden) dluhopis. -----
- 2) Zástavní právo se zřizuje k zajištění: -----
 - a) dluhů na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů vydaných na základě Emisních podmínek do úhrnné výše 25.000.000,00 Kč (dvacet pět milionů korun českých); ---
 - b) dluhů na splacení smluvního úroku dle Emisních podmínek, -----
 - c) dluhů na splacení úroků z prodlení v souvislosti s dluhopisy vydanými dle Emisních podmínek, -----
 - d) veškerých dalších souvisejících dluhů (stávajících i budoucích, podmíněných i nepodmíněných), vzniklých v souvislosti s dluhopisy vydanými dle Emisních podmínek, -----a to do celkové částky 27.500.000,00 Kč (dvacet sedm milionů pět set tisíc korun českých).-----

Článek II.

- 1) Zástavce k zajištění Zajišťovaných dluhů dává Zástavnímu věřiteli do zástavy: hromadnou věc s touto specifikací: soubor veškerého hmotného movitého majetku, který tvoří vybavení vnitřních prostor saunového centra „SAUNIA - CHODOV“, které se nachází na místě: jednotka č. + 2.010 – terasa (označení jednotky dle nájemní smlouvy) a jednotka č. + 2.010 (označení jednotky dle nájemní smlouvy) v nákupním centru „WESTFIELD CHODOV“ na adrese Rožtylská 2321/19, 148 00 Praha 4 („**Předmět zástavy**“).-----
- 2) Skutečnost, že Zástavce je vlastníkem Předmětu zástavy, mně bylo prokázáno smlouvou o dílo uzavřenou dne 04.04.2017 mezi Zástavcem jako objednatel a společností T.S.G.P. s.r.o., identifikační číslo 02571781, sídlo Šafránkova 1238/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, spisová značka C 228981 vedená u Městského soudu v Praze, jako zhotovitelem, jejímž předmětem je zhotovení vestavby vnitřních prostor saunového centra Zástavce, a dále fakturami vystavenými dodavateli za pořízení jednotlivých částí Předmětu zástavy.-----
- 3) Zástavce zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění Zajišťovaných dluhů zástavní právo k Předmětu zástavy. -----
- 4) Zástavní věřitel prohlašuje, že Předmět zástavy do zástavy přijímá. -----
- 5) Předmět zástavy se ke dni podpisu Smlouvy nachází na místě: Jednotka č. + 2.010 – terasa a jednotka č. + 2.010 nacházející se v nákupním centru „WESTFIELD CHODOV“ na adrese Rožtylská 2321/19, 148 00 Praha 4. Zástavce prohlašuje, že

Předmět zástavy si Zástavce ponechá k užívání za účelem své obchodní činnosti. Zástavce se zavazuje, že Předmět zástavy bez písemného souhlasu Zástavního věřitele nepřemístí na jiné než zde uvedené místo a nebude užívat k jinému než zde uvedenému a sjednanému účelu. -----

- 6) Zástavce prohlašuje, že čistá účetní hodnota Předmětu zástavy ke dni 31.05.2021 činí 37.365.184,56 Kč (třicet sedm milionů tři sta šedesát pět tisíc sto osmdesát čtyři korun českých padesát šest haléřů) a že hodnota Předmětu zástavy je dostatečná pro splacení Zajišťovaných dluhů v plné výši. -----
- 7) Zástavní věřitel a Zástavce sjednávají, že Předmět zástavy nebude odevzdán Zástavnímu věřiteli ani třetí osobě. -----
- 8) Zástavní věřitel a Zástavce sjednávají, že za případný pokles hodnoty Předmětu zajištění, k němuž dojde v době od uzavření této Smlouvy až do úplného splacení Zajišťovaných dluhů, odpovídá výlučně Zástavce. -----

Článek III.

- 1) Pro případ, že Zajišťované dluhy nebudou včas a řádně splněny, je Zástavní věřitel v souladu s Emisními podmínkami oprávněn Předmět zástavy zpeněžit ve veřejné dražbě a Zajišťované dluhy postupem stanoveným zákonem a Emisními podmínkami uspokojit, a to i ve prospěch všech budoucích vlastníků dluhopisů, které jako agent pro zajištění zastupuje. -----
- 2) Dále je Zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z Předmětu zástavy jakýmkoliv jiným způsobem stanoveným zákonem v době výkonu zástavního práva. -----
- 3) Jestliže výtěžek zpeněžení Předmětu zástavy nebude postačovat ke splacení všech Zajišťovaných dluhů v plném rozsahu, použije Zástavní věřitel výtěžek zpeněžení Předmětu zástavy k úhradě Smlouvou Zajišťovaných dluhů, resp. jakých jejich částí, a to v pořadí stanoveném v Emisních podmínkách. -----

Článek IV.

- 1) Zástavce prohlašuje a zaručuje, že k datu uzavření Smlouvy: -----
 - a) řádně uzavřel Smlouvu, je plně oprávněn plnit veškeré své závazky ze Smlouvy a obdržel veškerá povolení, souhlasy a vyjádření, která jsou k tomu nezbytná, -----
 - b) je jediným vlastníkem Předmětu zástavy a není nijak omezen ve svých právech volně nakládat s Předmětem zástavy, -----
 - c) netrvá žádné opatření a/nebo řízení a/nebo porušení jakéhokoliv zákona nebo předpisu, které má, nebo by mohlo mít, nepříznivý dopad na hodnotu Předmětu zástavy, -----
 - d) uzavření Smlouvy a plnění jeho závazků z ní není v rozporu s (i) jakoukoliv smlouvou či jinou právní skutečností, (ii) jeho zakladatelským právním jednáním (v případě, že Zástavce je právnickou osobou), nebo (iii) jakýmkoliv právním předpisem či soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím týkajícím se Zástavce, -
 - e) Smlouva souvisí s jeho vlastním podnikáním nebo s jeho jinými ekonomickými aktivitami, má sám nebo prostřednictvím svých poradců dostatečné znalosti a zkušenosti posoudit a pochopit obsah Smlouvy a před jejím uzavřením obsah Smlouvy posoudil a plně pochopil a zvažil veškeré okolnosti a důsledky související s jejím uzavřením, -----
 - f) při jednání o uzavření Smlouvy mu byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se mohl přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Smlouvu a aby mu byl zřejmý zájem Zástavního věřitele Smlouvu uzavřít, -----
 - g) vyjma zástavního práva dle Smlouvy není Předmět zástavy předmětem žádného jiného zástavního, věcného, zajišťovacího, předkupního práva, opce ani jiného

práva žádné třetí osoby a neexistuje žádné smluvní ujednání, které by mohlo vést k takovému zatížení Předmětu zástavy,

- h) Předmět zástavy je řádně pojištěn alespoň na hodnotu dle výše uvedeného ocenění, a to proti všem obvyklým pojistným rizikům v takovém rozsahu, aby to umožňovalo uvedení Předmětu zástavy do původního stavu. -----
- 2) Zástavce se zavazuje, že: -----
- a) nepodnikne žádné jiné kroky, jež by mohly (i) nepříznivě ovlivnit stav zástavního práva dle Smlouvy nebo práva Zástavního věřitele podle Smlouvy, nebo (ii) způsobit snížení hodnoty Předmětu zástavy; v případě, že přesto dojde ke skutečnostem uvedeným pod body (i) nebo (ii) tohoto odstavce, Zástavce se zavazuje o tom informovat Zástavního věřitele bez zbytečného odkladu, -----
- b) provede veškeré úkony přiměřeně nezbytné či vyžadované Zástavním věřitelem za účelem zřízení a zachování existence platného a vymahatelného zástavního práva a za účelem zajištění platnosti a vymahatelnosti Smlouvy a jiných práv Zástavního věřitele, které ze Smlouvy vyplývají, zejména bude Zástavního věřitele bezodkladně informovat o všech nárocích nebo požadavcích třetích stran vznesených proti Předmětu zástavy a bude udržovat, bránit a vymáhat práva a zájmy Zástavního věřitele k Předmětu zástavy proti všem takovým nárokům a požadavkům, -----
- c) zaplatí všechny daně, poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením nebo úředním ověřením Smlouvy a jejích dodatků, -----
- d) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou neudělí žádnou opci na převod či jiné zcizení Předmětu zástavy ani žádné jeho části, -----
- e) po dobu trvání zástavního práva zřízeného Smlouvou neumožní vznik žádného zatížení Předmětu zástavy ani žádné jeho části zástavním či jiným právem. -----
- f) předloží Zástavnímu věřiteli na jeho žádost veškerou dokumentaci týkající se Předmětu zástavy, -----
- g) do 5 (pěti) pracovních dnů od provedení zápisu zástavního práva k Předmětu zástavy do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky („**Rejstřík zástav**“) předloží Zástavnímu věřiteli originál výpisu z Rejstříku zástav, jež potvrdí vznik zástavního práva a jeho zápis do Rejstříku zástav, -----
- h) předložit Zástavnímu věřiteli na jeho žádost kopii příslušné pojistné smlouvy dle čl. IV odst. 1 písm. h) či jiný důkaz o pojištění Předmětu zástavy, jež bude formou a obsahem Zástavnímu věřiteli vyhovovat. Zástavce se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy vinkulovat pojistku Předmětu zástavy ve prospěch Zástavního věřitele. Zástavní právo dle této Smlouvy se sjednává jako tiché. Dostane-li se Zástavce do prodlení se splacením Zajišťovaných dluhů, jež přesáhne dobu 5 (pěti) pracovních dnů, zavazuje Zástavce oznámit příslušné pojišťovně, že na Předmětu zástavy vázne zástavní právo a že až do úplného splacení Zajišťovaných dluhů má být jakékoliv pojistné plnění související s Předmětem zástavy vyplaceno Zástavnímu věřiteli, a do 15 (patnácti) pracovních dnů ode dne doručení tohoto oznámení pojišťovně doručit Zástavnímu věřiteli kopii tohoto oznámení s potvrzením pojišťovny o jeho přijetí, -----
- i) po celou dobu trvání zástavního práva bude řádně a včas platit pojistné za pojištění Předmětu zástavy a rovněž daně a poplatky, případně další náklady (na údržbu apod.), které jsou spojeny s užíváním Předmětu zástavy a že bude Předmět zástavy po celou dobu trvání zástavního práva řádně udržovat, -----
- j) bude chránit svůj vlastnický titul k Předmětu zástavy před jakýmkoli nároky třetích osob. Pokud bude uplatněno na Předmět zástavy nebo jeho část zadržovací právo, exekuce anebo výkon rozhodnutí v zájmu vymožení pohledávek třetí osoby, je Zástavce povinen o tom bezodkladně vyrozumět Zástavního věřitele a učinit vše pro to, aby bylo od zadržování Předmětu zástavy nebo jakékoliv jeho části

upuštěno, resp. aby byly exekuce anebo výkon rozhodnutí odvráceny, přičemž Zástavní věřitel je oprávněn (nikoliv však povinen) na náklady Zástavce učinit veškeré kroky k tomu, aby možnost realizace zástavního práva byla obnovena v plné míře, včetně např. zaplacení dlužných částek nájemného. Zástavce je zároveň povinen oznámit Zástavnímu věřiteli veškeré další skutečnosti, o kterých se dozví a které by mohly mít vliv na možnost realizace zástavního práva sjednaného Smlouvou k Předmětu zástavy, -----

- k) umožní Zástavnímu věřiteli kdykoli na jeho požádání prověřit stav Předmětu zástavy. Zástavce se zavazuje, že umožní pověřeným pracovníkům Zástavního věřitele, po předchozím písemném upozornění, vstupovat do prostor, kde se nachází Předmět zástavy, a provádět jejich kontrolu z hlediska posuzování hodnoty Předmětu zástavy. Zástavce je dále povinen na požádání Zástavního věřitele předložit mu veškeré jím požadované informace včetně účetní hodnoty a doklady o Předmětu zástavy. -----

Článek V.

- 1) Zástavní právo dle Smlouvy se zřizuje na dobu trvání Zajišťovaných dluhů. -----
- 2) Smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření. -----
- 3) Zástavní právo podle Smlouvy vzniká zápisem do Rejstříku zástav. -----
- 4) V případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti jednotlivých ustanovení Smlouvy nejsou dotčena její ostatní ustanovení. Smluvní strany jsou neodkladně povinny učinit veškeré kroky nezbytné k nahrazení takového neplatného, neúčinného nebo zdánlivého ustanovení jiným ustanovením, které je platné, účinné a vymahatelné a odpovídá účelu nahrazovaného ustanovení i celé Smlouvy. -----
- 5) V právních vztazích založených Smlouvou se nepřihlíží k zavedené praxi či zvyklostem Smluvních stran a obchodním zvyklostem. -----
- 6) Bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele nesmí Zástavce jakkoli převést jakákoli svá práva či povinnosti ze Smlouvy či se Smlouvou související, ani Smlouvu postoupit. Zajišťované dluhy nepřechází na jakéhokoliv nabyvatele při převodu Předmětu zástavy. -----
- 7) Ustanovení Smlouvy představují úplná ujednání mezi Smluvními stranami a nahrazují veškerá předchozí ústní nebo písemná ujednání související s předmětem Smlouvy. Žádná Smluvní strana se nemůže dovolávat jakékoli dohody či ujednání neuvedeného výslovně ve Smlouvě. -----
- 8) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. -----
- 9) Jakékoli vzdání se práva z porušení Smlouvy či prodloužení jakékoli lhůty podle Smlouvy musí být písemné a je omezeno na skutečnosti v tomto vzdání se či prodloužení výslovně uvedené. Neuplatnění jakéhokoliv práva ze Smlouvy není vzdáním se tohoto práva. Jakékoli ukončení Smlouvy má účinky pouze do budoucna. -----
- 10) Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží 1 (jeden).-----
- 11) Smlouva a veškeré mimosmluvní závazky s ní související se řídí českým právem. -----

ZA DRUHÉ

Vyjádření notáře podle § 71 zákona č. 358/1992 Sb. (notářský řád) o splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu podle § 70 a následujících notářského řádu: -----

- Prohlašuji, že byly splněny předpoklady pro sepsání tohoto notářského zápisu, neboť:-----
- právní jednání, které je jeho obsahem, je v souladu s právními předpisy a s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, -----

- právní jednání, které je jeho obsahem, splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, a-----
- byly splněny formalities, stanovené pro právní jednání nebo pro zápis do Rejstříku zástav zvláštním právním předpisem, a splnění formalit mně bylo doloženo.-----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, Účastníkům a Účastníky samotnými přečten, a poté jimi jako správný schválen. -----

SMARTEO, a.s. -----
předseda představenstva -----
Jan Šejnoha - Jan Šejnoha, v.r. -----

Saunia, s.r.o. -----
jednatel -----
Bohumil Píše - Bohumil Píše, v.r. -----

L.S. Mgr. Martin Říha, notář v Praze – Mgr. Martin Říha v. r.-----

Potvrzují, že tento stejnopis se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným Mgr. Martinem Říhou, notářem v Praze, pod číslem rejstříku N 638/2021 – NZ 1073/2021. -----

V Praze, dne 11.06.2021 (jedenáctého června roku dva tisíce dvacet jedna) -----