

STEJNOPIS NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný Mgr. Martinem Říhou, notářem se sídlem v Praze, na místě samém v budově na adrese: Malešická 2910/22d, Žižkov, 130 00 Praha 3, dnešního dne 23.11.2020 (dvacátého třetího listopadu roku dva tisíce dvacet).-----

Účastníci: -----

1. AK Vinohradská s.r.o., identifikační číslo 08562610, sídlo Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, spisová značka C 321038 vedená u Městského soudu v Praze (dále také „**Zástavní věřitel**“), kterého zastupuje jednatel JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D., datum narození 11.03.1984, bydliště Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3 (dále též jako „**Zástupce zástavního věřitele**“), -----
2. Detalon, s.r.o., identifikační číslo 25692194, sídlo Malešická 2910/22d, 130 00 Praha 3, spisová značka C 61654 vedená u Městského soudu v Praze (dále také „**Zástavce**“), kterého zastupuje jednatel RNDr. Jaroslav Košut, CSc., MBA, datum narození 09.11.1960, bydliště Na Neklance 3233/40, Smíchov, 150 00 Praha 5 (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 23.11.2020, 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 jednatel 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 23.11.2020, 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 podmíněných peněžitých dluhů Závávce vůči Závavnímu věřiteli a jejich příslušenství, a to dluhů vyplývajících z dluhopisů s ISIN: CZ0003528879 vydaných Závávce na základě emisních podmínek dluhopisů Závávce (dále také „**Emisní podmínky**“) „**DLUHOPIS DYNAMIKA I**“ ze dne 20.11.2020 („**Zajišťované dluhy**“). Podle Emisních podmínek je datem emise dluhopisů 20.11.2020 (dvacátého listopadu roku dva tisíce dvacet) s upisovací lhůtou do 30.06.2021 (třicátého června roku dva tisíce dvacet jedna). Jmenovitá hodnota dluhopisů činí dle Emisních podmínek částku 20.000,00 Kč a předpokládaná celková jmenovitá hodnota všech dluhopisů je 8.000.000,00 Kč (osm milionů korun českých). Závavní věřitel je dle Emisních podmínek a smlouvy o výkonu činnosti agenta pro zajištění uzavřené dne 20.11.2020 mezi Závávce a Závavním věřitelem, určen jako agent pro zajištění závazků Závávce jako emitenta dluhopisů, který zastupuje vlastníky dluhopisů a je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným vlastníkem dluhopisu ohledně dluhu Závávce vyplývajících z dluhopisů vůči takovému vlastníkovu dluhopisu. Za tímto účelem bude Závavní věřitel až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet nejméně 1 (jeden) dluhopis. -----
- 2) Závavní právo se zřizuje k zajištění: -----
 - a) dluhů na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů vydaných na základě Emisních podmínek do úhrnné výše 8.000.000,00 Kč (osm 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 částce 10.000.000,00 Kč (deset milionů korun českých). -----

Článek II.

- 1) Závávce k zajištění Zajišťovaných dluhů dává Závavnímu věřiteli do zástavy: hromadnou věc s touto specifikací: skladové zásoby Závávce (zejména stavební interiérové prvky pro instalaci podlah, oken a dveří, stavební chemie) nacházející se v budově na adrese Malešická 2910/22d, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Předmět zástavy**“).
- 2) Skutečnost, že Závávce je vlastníkem Předmětu zástavy mně bylo prokázáno prohlášením Smluvních stran. -----
- 3) Závávce zřizuje ve prospěch Závavního věřitele k zajištění Zajišťovaných dluhů závavní právo k Předmětu zástavy. -----
- 4) Závavní věřitel prohlašuje, že Předmět zástavy do zástavy přijímá. -----
- 5) Předmět zástavy se ke dni podpisu Smlouvy nachází na místě: Malešická 2910/22d, Žižkov, 130 00 Praha 3. Závávce prohlašuje, že Předmět zástavy si Závávce ponechá k užívání za účelem své obchodní činnosti. Závávce se zavazuje, že Předmět zástavy bez písemného souhlasu Závavního věřitele nepřemístí na jiné než zde uvedené místo a nebude užívat k jinému než zde uvedenému a sjednanému účelu. -----

- 6) Zástavce prohlašuje, že cena Předmětu zástavy činí ke dni 23.11.2020 (dvacátého třetího listopadu roku dva tisíce dvacet) cca 6.000.000,00 Kč (šest milionů korun českých). -----
- 7) Zástavní věřitel a Zástavce sjednávají, že Předmět zástavy nebude odevzdán Zástavnímu věřiteli ani třetí osobě. -----

Článek III.

- 1) Pro případ, že Zajišťované dluhy nebudou včas a řádně splněny, je Zástavní věřitel oprávněn Předmět zástavy zpeněžit ve veřejné dražbě a Zajišťované dluhy postupem stanoveným zákonem 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, je Zástavní věřitel oprávněn stanovit, jak bude výtěžek zpeněžení Předmětu zástavy použit k úhradě Smlouvou Zajišťovaných dluhů, resp. jakých jejích částí. -----

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 zvážil 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. -----
- 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, jenž potvrdí vznik zástavního práva a jeho zápis do Rejstříku zástav,-----
 - h) pokud tak již neučinil, nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy, na celou dobu trvání Smlouvy pojistí Předmět zástavy 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. Současně se Zástavce zavazuje nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů ode dne uzavření příslušné pojistné smlouvy dle předchozí věty tohoto odstavce předložit Zástavnímu věřiteli důkaz o pojištění Předmětu zástavy, jež bude formou a obsahem Zástavnímu věřiteli vyhovovat. Zástavce se dále zavazuje do 15 (patnácti) pracovních dnů po uzavření Smlouvy, byl-li Předmět zástavy pojištěn již v době uzavření Smlouvy, a/nebo ode dne uzavření příslušné pojistné smlouvy, písemně oznámit příslušné pojišťovně, že na Předmětu zástavy vázne zástavní právo 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) Za každý případ nesplnění jakéhokoliv ze závazků Zástavce uvedených v Článku II. a IV. Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 50.000,00 Kč (padesát tisíc korun českých). -----
- 2) Zástavce se zavazuje smluvní pokutu Zástavnímu věřiteli zaplatit do 5 (pěti) pracovních dní od doručení písemné výzvy Zástavního věřitele k úhradě smluvní pokuty Zástavci. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo Zástavního věřitele na náhradu škody v plné výši včetně práva na náhradu škody nad rámec smluvní pokuty. -----

Článek VI.

- 1) Zástavní právo dle Smlouvy se zřizuje na dobu trvání Zajišťovaných dluhů. -----
- 2) Smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření. Smlouva může být měněna pouze písemně ve formě veřejné listiny. -----
- 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 formality, 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. -----

AK Vinohradská s.r.o.-----

jednatel-----

JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D. - JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D., v.r. -----

Detalon, s.r.o. -----

jednatel-----

RNDr. Jaroslav Košut, CSc., MBA - RNDr. Jaroslav Košut, CSc., MBA, v.r.-----

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

Potvrzuji, že tento stejnopis se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným Mgr. Martinem Říhou, notářem v Praze, pod číslem rejstříku N 1018/2020 – NZ 1710/2020. ----

V Praze, dne 23.11.2020 (dvacátého třetího listopadu roku dva tisíce dvacet)-----