

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

uzavřená mezi stranami

Klub investorů a traderů s.r.o.

jakožto zástavním věřitelem

a

CEE Real Estate a.s.

jakožto zástavcem

ze dne 5. 12. 2023

TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) dne 5. 12. 2023 mezi

(1) **CEE Real Estate a.s.**, IČO: 058 95 464, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22276 (dále jen „**Zástavce**“)

a

(2) **Klub investorů a traderů s.r.o.**, IČO: 241 61 179, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 184304 (dále jen „**Zástavní věřitel**“)

(Zástavce a Zástavní věřitel společně dále také „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Obchodní společnost Graminis s.r.o., IČO: 097 74 009, sídlem Ondříčkova 2166/14, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 342338 (dále jen „**Emitent**“) vydává dluhopisy s názvem GRAMINIS IX/2027 (dále jen „**Dluhopisy**“) za podmínek stanovených v emisních podmínkách ze dne 15.9.2023, ve znění Emisního dodatku č. 1 ze dne 19.9.2023 (dále jen „**Emisní podmínky**“);
- (B) k zajištění úplného a včasného splacení Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován níže) se Zástavce rozhodl za účelem posílení jistoty vlastníků Dluhopisů poskytnut vlastníkům Dluhopisů zajištění ve formě zástavního práva k Nemovitostem (jak je tento pojem definován níže); a;
- (C) Zástavce a Emitent se zároveň rozhodli využít institutu agenta pro zajištění dle § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, kterým byl ustanoven Zástavní věřitel;
- (E) Zástavce je vlastníkem Nemovitostí a souhlasí s tím, že zřídí ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k těmto Nemovitostem;

SMLUVNÍ STRANY se proto dohodly následovně:

1. Vymezení pojmů

1.1. *Definice.* Níže uvedené pojmy mají význam uvedený v tomto článku 1.1 (*Definice*).

„**Emisní podmínky**“ má význam uvedený v bodu (A) úvodních ustanovení této Smlouvy;

„**Katastrální úřad**“ znamená Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, J. V. Sládka 1151/10, 415 01 Teplice;

„**Nemovitosti**“ znamená nemovitosti zastavované na základě této Smlouvy a specifikované v článku 3.1 (*Identifikace Nemovitostí*);

„**Zatížení**“ jakékoli zástavní právo, věcné břemeno, jistota, zajišťovací převod vlastnického práva, opční právo nebo jiná věcná nebo obligační práva třetích osob;

„**Zástavní právo**“ má význam uvedený v článku 3.2 (*Zřízení Zástavního práva*) této Smlouvy.

1.2. *Výklad.* Pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, v této Smlouvě:

- (i) nadpisy slouží pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy;
- (ii) slova v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;

- (iii) odkaz na jakýkoli odstavec, článek, stranu nebo přílohu je odkazem na příslušný odstavec, článek, stranu nebo přílohu této Smlouvy, a odkaz na jakýkoli dokument zahrnuje jakýkoli dodatek, změnu, náhradu nebo novaci takového dokumentu; a
- (iv) odkaz na jakoukoli stranu jakéhokoli dokumentu zahrnuje nástupce a povolené postupníky takové strany.

2. Zajištěné dluhy

- 2.1. Zajištěné dluhy. Zajištěnými dluhy se rozumí stávající i budoucí, existující i podmíněné, peněžité dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů vyplývající Emitentovi z Dluhopisů až do výše 24.000.000 Kč (slovy: *dvaceti čtyři miliónů korun českých*) (dále jen „**Zajištěné dluhy**“).

3. Zřízení Zástavního práva

- 3.1. Identifikace Nemovitostí. Zástavce tímto prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených Nemovitostí:

Nemovitosti:

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 113/1	625	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/1				
St. 113/2	76	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/2				
St. 113/3	489	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chotějovice, č.p. 21, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/3				
91/9	630	zahrada		zemědělský půdní fond
91/10	164	zahrada		zemědělský půdní fond

příčemž součástí pozemku parc. č. St. 113/1 je stavba bez č. p., jiná stavba;

příčemž součástí pozemku parc. č. St. 113/2 je stavba bez č.p., jiná stavba;

příčemž součástí pozemku parc. č. St. 113/3 je stavba Chotějovice, č.p. 21, bydlení;

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, na LV 584 v katastrálním území Chotějovice, obec Světec

(dále jako „**Nemovitosti**“).

- 3.2. Zřízení Zástavního práva. K zajištění řádného a včasného splnění Zajištěných dluhů zřizuje tímto Zástavce ve prospěch Zástavního věřitele bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Nemovitostem, včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Zástavní právo**“).
- 3.3. Přijetí Zástavního práva. Zástavní věřitel tímto od Zástavce Zástavní právo přijímá. Zástavce uhradí a Zástavnímu věřiteli nahradí veškeré poplatky, provize, odměny, výdaje, náklady a jiné částky související s přípravou a uzavřením této Smlouvy a vznikem Zástavního práva v souladu s článkem 3.2 (Zřízení Zástavního práva) a článkem 3.4 (Vznik Zástavního práva) této Smlouvy.
- 3.4. Vznik Zástavního práva. Zástavní právo vznikne vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.

4. Vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí

- 4.1. Podání návrhu na vklad. Zástavce se tímto pro účely zřízení Zástavního práva zavazuje

neprodleně po podpisu této Smlouvy učinit následující:

- (i) podat katastrálnímu úřadu návrh na vklad Zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele a Zástavnímu věřiteli předložit kopii návrhu opatřenou razítkem podatelny Katastrálního úřadu. Pro účely tohoto článku se výrazem "neprodleně" rozumí do pěti (5) pracovních dní ode dne podpisu této Smlouvy. Výše uvedené se nedotkne práva Zástavního věřitele samostatně podat návrh na vklad, přičemž v takovém případě se Zástavce zavazuje Zástavnímu věřiteli bez zbytečného prodlení nahradit veškeré výdaje spojené s vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí a poskytnout v tomto směru Zástavnímu věřiteli maximální možnou součinnost;
 - (ii) v rámci řízení u Katastrálního úřadu učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele;
 - (iii) po provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí předložit Zástavnímu věřiteli kopii výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude zřejmé, že k Nemovitostem bylo zřízeno Zástavní právo v podobě a rozsahu dohodnutém v této Smlouvě.
 - (iv) přijmout veškerá opatření vhodná nebo potřebná podle Zástavního věřitele k právním účinkům Zástavního práva v souladu s právním řádem České republiky a k vymahatelnosti Zástavního práva vůči Zástavci, a poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost; a
 - (v) v případě, že Katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva, Zástavce do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy od Zástavního věřitele obdrží výzvu, uzavře novou zástavní smlouvu o zřízení Zástavního práva k Nemovitostem ve formě v zásadě shodné s touto Smlouvou, avšak změněnou či doplněnou v souladu s připomínkami Katastrálního úřadu dle jeho rozhodnutí tak, aby takové Zástavní právo bylo možno řádně zapsat do katastru nemovitostí.
- 4.2. Poplatky. Zástavce ponese veškeré správní poplatky, které vzniknou v souvislosti s návrhem na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí a vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí dle článku 4.1 (*Podání návrhu na vklad*), včetně nákladů na pořízení výpisů z katastru nemovitostí. Zástavce dále ponese hotové výdaje a náklady spojené se zajištěním právních účinků Zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy.

5. Prohlášení a ujištění

- 5.1. Prohlášení a ujištění. Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:
- (a) Zástavce je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a jeho způsobilost k právním úkonům nebyla omezena. Zástavce ji byl v době uzavření této Smlouvy oprávněn je uzavřít a je oprávněn plnit povinnosti pro něj z ní vyplývající. Veškerá schválení a souhlasy nutné k uzavření této Smlouvy ze strany Zástavce a plněním jeho povinností z této Smlouvy byly řádně uděleny, jsou bezpodmínečné, platné a účinné. Zástavce prohlašuje, že je trestně bezúhonný;
 - (b) Zástavce je jediným a výhradním vlastníkem Nemovitostí, je oprávněn s nimi nakládat v plném rozsahu potřebném pro tuto Smlouvu a zřízení zástavního práva a není žádným způsobem omezen ve smluvní volnosti týkající se nakládání s Nemovitostmi;
 - (c) na Nemovitostech neváznou žádná Zatížení ve prospěch třetích osob, vyjma Zatížení ke dni podpisu této Smlouvy zapsaného v katastru nemovitostí, a Zástavce neučinil žádný úkon, na jehož základě by jakékoli takové právo mohlo vzniknout;
 - (d) (i) Zástavce není v úpadku ani hrozícím úpadku, není předlužen ani v platební neschopnosti ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 insolvenčního zákona, (ii) Zástavce nebyl předvolán k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Zástavce;
 - (e) tato Smlouva představuje platný a vymahatelný závazek Zástavce v souladu s jejími podmínkami.

- 5.2. Důvěra. Zástavce bere na vědomí, že Zástavní věřitel tuto Smlouvu uzavírá spoléhaje se v plném rozsahu na každé jednotlivé prohlášení a ujištění učiněné Zástavcem v článku 5.1 (Prohlášení a ujištění). Zástavce dále Zástavnímu věřiteli zaručuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna jím uvedená prohlášení a ujištění pravdivá a správná.

6. Závazky Zástavce

- 6.1. Závazky Zástavce. Zástavce se tímto zavazuje, že:

- (a) bude na vyžádání Zástavního věřitele poskytovat ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů Zástavnímu věřiteli všechny informace, které se týkají Zástavního práva, Nemovitostí nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě této Smlouvy;
- (b) bude bez zbytečného odkladu a bez předchozí výzvy informovat Zástavního věřitele o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě, které by (i) třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo ke kterékoli Nemovitosti, (ii) došlo nebo mohlo dojít k ohrožení existence Zástavního práva nebo k jakémukoli omezení nebo znemožnění výkonu Zástavního práva nebo (iii) mohlo dojít ke snížení hodnoty Nemovitostí;
- (c) učiní veškeré úkony potřebné pro zápis Zástavního práva do katastru nemovitostí a pro platný vznik Zástavního práva k Nemovitostem a poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost ke zřízení, zachování existence a výkonu Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou;
- (d) poskytne Zástavnímu věřiteli veškeré podklady, listiny a dokumenty vztahující se k Nemovitostem a umožní mu provést takové úkony vztahující se k Nemovitostem, které Zástavní věřitel bude považovat za nezbytné k ochraně a zachování práv a nároků Zástavního věřitele k Nemovitostem a pro účely zachování, uplatnění a vymáhání práv Zástavního věřitele vyplývajících z této Smlouvy nebo s ní souvisejících;
- (e) bude vykonávat práva spojená s Nemovitostmi řádně a v souladu s právními předpisy, zejména pak jakkoli nesníží hodnotu Nemovitostí;
- (f) bude řádně a včas platit veškeré daně a poplatky vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí příslušných orgánů, kterými je Zástavce vázán;
- (g) bude užívat Nemovitosti řádným způsobem a při využívání Nemovitostí bude jednat s péčí řádného hospodáře;
- (h) opatrovat a udržovat v dobrém stavu Nemovitosti, včetně všech součástí a příslušenství;
a
- (i) bude vykonávat práva a povinnosti vlastníka Nemovitostí tak, aby nedošlo ke zpochybnění či zhoršení postavení a práv Zástavního věřitele, včetně zhoršení možnosti zpeněžení Nemovitostí.

7. Výkon Zástavního práva

- 7.1. Výkon Zástavního práva. V případě, že Zajištěné dluhy nebo jakákoliv jejich část není splněna řádně a včas, a to ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od jejich splatnosti, je Zástavní věřitel oprávněn realizovat Zástavní právo, a to podle vlastní volby, na náklady Zástavce a jakýmkoli způsobem, který umožní právní předpisy České republiky a tato Smlouva. Zástavní věřitel je oprávněn kdykoli změnit způsob výkonu Zástavního práva a v případě neúspěchu kteréhokoli ze způsobů výkonu Zástavního práva je dále oprávněn výkon Zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem v souladu s tímto čl. 7.1. Smlouvy.
- 7.2. Oznámení o započetí. Zástavní věřitel je povinen Zástavci oznámit započetí výkonu Zástavního práva v souladu s ustanovením § 1364 OZ, a to minimálně 30 dnů před výkonem Zástavního práva.
- 7.3. Součinnost Zástavce. Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při realizaci Zástavního práva a učinit všechny úkony a kroky, které Zástavní věřitel považuje za nezbytné či vhodné k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším

výnosem realizováno, zejména předloží Zástavnímu věřiteli veškeré vyžádané doklady a dokumenty. Zástavce je povinen umožnit a strpět uspokojení Zajištěných dluhů výkonem Zástavního práva.

- 7.4. Započtení plnění. Zástavní věřitel je oprávněn započíst přijaté plnění z předmětu Zástavního práva proti splatným Zajištěným dluhům nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny Zástavcem

8. Různá ustanovení

- 8.1. Vyloučení odpovědnosti Zástavního věřitele. Zástavní věřitel v případě uspokojení ze zástavy a dalších úkonů učiněných na základě této Smlouvy nenese odpovědnost za případnou újmu, která může Zástavci uplatněním Zástavního práva vzniknout.
- 8.2. Doručování. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyny nebo jiné dokumenty, které mají být doručovány dle této Smlouvy, doručuje jedna Smluvní strana druhé osobně, kurýrem, poštou, sms nebo je zasílá e-mailem, a to na adresu uvedenou v tomto článku 8.2 nebo na jinou adresu, jakou Smluvní strana případně sdělila druhé Smluvní straně oznámením s předstihem 7 (*sedmi*) kalendářních dnů. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyn nebo jiné dokumenty se mají za doručené (i) v případě doručování osobně nebo kurýrem, v okamžiku jejich předání, (ii) v případě doručování poštou, 5 (*pět*) kalendářních dnů po jejich odeslání na poštu, a to v obálce s adresou uvedenou v tomto článku 8.2 a s vyplacným poštovním, (iii) v případě zaslání sms v okamžiku, kdy je předmětná sms úspěšně odeslána od odesílatele, nebo (iv) v případě zaslání e-mailem, v okamžiku, kdy předmětný e-mail je úspěšně odeslán od odesílatele, e-mail nemusí být elektronicky podepsán. Adresy pro doručování oznámení, sdělení, pokynů a jiných dokumentů dle této Smlouvy jsou následující:

Pokud Zástavci:

CEE Real Estate a.s.

Vinohradská 2396/184,

Vinohrady, 130 00 Praha 3

Pokud Zástavnímu věřiteli:

Klub investorů a

traderů s.r.o.

Vinohradská 2396/184

Vinohrady, 130 00 Praha 3

Jakékoli oznámení, pokyn, sdělení nebo dokument, který má být doručen podle této Smlouvy, musí mít písemnou formu a být v českém jazyce nebo k nim musí být přiložen překlad do českého jazyka.

- 8.3. Platnost a účinnost. Tato Smlouva se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do splnění všech Zajištěných dluhů.
- 8.4. Zánik Zástavního práva. Po bezpodmínečné a neodvolatelné úhradě všech Zajištěných dluhů v celé výši a na písemnou žádost Zástavce přijme Zástavní věřitel pro účely výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí veškerá opatření nutná nebo potřebná k výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí v souladu s právním řádem České republiky, a k tomuto účelu poskytne opodstatněně vyžadovanou součinnost.
- 8.5. Rozhodné právo. Tato Smlouva a práva a závazky stran z ní plynoucí se řídí ustanoveními právního řádu České republiky.
- 8.6. Nástupci a postupníci. Tato Smlouva je závazná pro příslušné právní nástupce Smluvních stran této Smlouvy a slouží k jejich prospěchu. Bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele není Zástavce oprávněn postupovat ani jinak převádět žádnou část svých práv nebo závazků z této Smlouvy. V maximálním rozsahu přípustném podle českého práva může být tato Smlouva, včetně práv a závazků Zástavního věřitele z této Smlouvy, podle potřeby úplně a nepodmíněně, ať částečně nebo zcela, Zástavním věřitelem postoupena nebo jinak převedena.
- 8.7. Výkon zástavy postupníkem. Ve smyslu § 1880 odst. 1 OZ postoupením pohledávky nabývá

postupník také její příslušenství a práva s pohledávkou spojená, včetně jejího zajištění, zástavního práva dle této Smlouvy. Postupník je tak namísto původního Zástavního věřitele oprávněn mj. vykonat Zástavní právo způsobem uvedeným v čl. 7.1 této Smlouvy výše.

- 8.8. Opravné prostředky a vzdání se práv. Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv, pravomocí nebo opravných prostředků dle této Smlouvy ze strany Zástavního věřitele nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli další nebo jiná jejich uplatnění.
- 8.9. Částečná neplatnost. Pokud některé ustanovení této Smlouvy je, bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným podle jakéhokoli práva, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, ani platnost a vymahatelnost tohoto ustanovení podle jakéhokoli jiného práva. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit začleněním jiného ustanovení formou dodatku k této Smlouvě, které (i) nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran, a (ii) je zákonné, platné a vymahatelné v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 8.10. Souběžné uplatnění práv. Práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných dluhů nebo kterékoli z nich. Zástavní věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké se bude jevit Zástavnímu věřiteli jako nejlepší dle jeho volby. Právo Zástavního věřitele požadovat dodatečné zajištění tímto není dotčeno. Práva Zástavního věřitele upravené v této Smlouvě lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Zástavnímu věřiteli přiznávají právní předpisy.
- 8.11. Stejnopisy. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (4) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Zástavce obdrží jeden (1) stejnopis, Zástavní věřitel jeden (1) stejnopis, Emitent jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis bude použit pro účely řízení u Katastrálního úřadu.

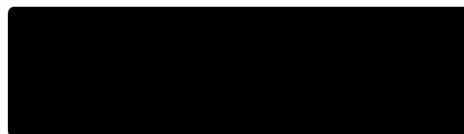
NA DŮKAZ ČEHOŽ Zástavce a Zástavní věřitel připojují ve výše uvedený den svoje podpisy.

V Praze, dne 5. 12. 2023



CEE Real Estate a.s.
jméno: Martin Cimala
funkce: člen správní rady

V Praze, dne 5. 12. 2023



Klub investorů a traderů s.r.o.
jméno: Ing. Marek Kuskov
funkce: jednatel