

AK Vinohradská s.r.o.  
Vinohradská 2396/184  
130 00 Praha 3  
IČO: 085 62 610

---

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K POHLEDÁVKÁM

uzavřená mezi

**Orka Project Financing, a.s.**

jakožto zástavcem

a

**AK Vinohradská s.r.o.**  
jakožto zástavním věřitelem

ze dne 14.12.2023

---

**TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K POHLEDÁVKÁM** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s § 1335 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) dne 14.12.2023 mezi

- (1) **Orka Project Financing, a.s.**, IČO: 092 78 788, sídlem Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25435 (dále jen „**Zástavce**“)

a

- (2) **AK Vinohradská s.r.o.**, IČO: 085 62 610, sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. C 321038 (dále jen „**Zástavní věřitel**“)

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

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Zástavce vydává emisi dluhopisů s názvem Orka Project Financing XII/2027 (dále jen "**Dluhopisy**") za podmínek stanovených v emisních podmínkách ze dne 14.12.2023 (dále jen jako "**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 vlastníků Dluhopisů zajištění ve formě zástavního práva k Pohledávkám (jak je tento pojem definován níže); a
- (C) Zástavce se zároveň rozhodl využít institutu agenta pro zajištění dle § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, kterým ustanovil Zástavního věřitele;

SMLUVNÍ STRANY se proto dohodly následovně:

## 1. Vymezení pojmů

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

„**Oznámení o vzniku zástavního práva**“ znamená oznámení o vzniku zástavního práva k Pohledávkám, které bude ve formě a obsahu podle Přílohy B (*Vzor oznámení o vzniku zástavního práva*).

„**Poddlužník**“ znamená jakoukoli fyzickou nebo právnickou osobu v postavení dlužníka, za kterou má Zástavce Pohledávku.

„**Pohledávky**“ znamená vždy veškeré takové současné a budoucí peněžité pohledávky Zástavce vůči jeho Poddlužníkům, včetně jakéhokoliv příslušenství těchto pohledávek (tj. veškerých úroků, úroků z prodlení, poplatků z prodlení a penále) a všech peněžitých práv s těmito pohledávkami spojenými, tj. nároků na náhradu škody a veškerých sankčních plateb. Seznam těchto Pohledávek je uveden v Příloze A k této Smlouvě.

„**Účet**“ znamená bankovní účet Zástavce č.ú.: 8811422/0800, vedený u Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSC 140 00, IČO: 45 24 47 82 nebo jiný bankovní účet Zástavce schválený Zástavním věřitelem.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená dluhy zajišťované na základě této Smlouvy a specifikované v čl. 3.1 této Smlouvy.

„**Zástava**“ znamená Pohledávky zastavené na základě této Smlouvy.

## 2. Předmět zástavního práva

- 2.1. Zástavce je věřitelem pohledávek za Poddlužníky, jejichž jména a základní identifikační údaje jsou uvedeny v Příloze A této Smlouvy.

## 3. Zajištěné dluhy

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

## 4. Zástavní právo k Pohledávkám

- 4.1. K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů zřizuje tímto Zástavce ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Pohledávkám uvedeným v Příloze A (*Seznam Pohledávek*) (dále jen „**Zástavní právo**“). Pro vyloučení pochybností se Zástavní právo vztahuje na veškeré příslušenství, součásti, přírůstky a neoddělené plody Zástavy.
- 4.2. Zástavní věřitel tímto od Zástavce Zástavní právo přijímá.
- 4.3. Zástavce se zavazuje bezodkladně uzavřít dodatek k této Smlouvě, který bude ve formě a se shodným obsahem dle vzoru příloženého k této Smlouvě jako Příloha C (Vzor návrhu dodatku ke smlouvě) (dále jen „**Návrh dodatku ke Smlouvě**“). Návrh dodatku ke Smlouvě bude obsahovat nový seznam Pohledávek dle Přílohy C1. Zástavce se zavazuje takto dodatečně zastavit další Pohledávky, pokud hodnota zastavených Pohledávek dle této Smlouvy poklesne o více než 20 % oproti hodnotě, kterou mají tyto zastavené Pohledávky ke dni uzavření této Smlouvy, přičemž Zástavce se zavazuje zřídit zástavní právo k dalším Pohledávkám, jejichž hodnota bude dosahovat alespoň stejné hodnoty o níž hodnota zastavených Pohledávek ke dni uzavření této Smlouvy poklesla, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů, kdy se o takovém poklesu hodnoty dozvěděl nebo dozvědět mohl a měl.
- 4.4. Zástavní právo zůstane v platnosti a účinnosti až do doby splnění veškerých Zajištěných dluhů. Zástavní právo zaniká zejména splněním veškerých Zajištěných dluhů a dále dalšími způsoby stanovenými právními předpisy.

## 5. Plnění na Účet a oznámení

- 5.1. Zástavce je povinen smluvně zajistit, že Poddlužníci budou mít povinnost veškeré splatné částky ve vztahu k Pohledávkám hradit na Účet. Zástavce se zároveň zavazuje, že nepřijme od žádného z Poddlužníků po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy žádnou částku ve vztahu k Pohledávkám jiným způsobem než připsáním předmětné částky na Účet. V případě, že jakákoli taková částka mu bude uhrazena (v rozsahu, v jakém jsou Pohledávky zastaveny ve prospěch Zástavního věřitele) jinak než na Účet, je Zástavce povinen zajistit převod takového plnění od příslušného Poddlužníka na Účet a poučit jej, že jeho dosud neuhrazené závazky budou splněny řádně pouze uhrazením na Účet. Pokud Zástavní věřitel učiní oznámení v souladu s čl. 5.2 této Smlouvy, je Zástavce povinen poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost směřující k tomu, aby veškeré splatné částky ve vztahu k Pohledávkám byly hrazeny na účet určený Zástavním věřitelem.
- 5.2. Pokud se Zástavce dostane do prodlení s úhradou jakékoli části Zajištěných dluhů řádně a včas a tuto část Zajištěných dluhů neuhradí ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode její splatnosti (dále jen jako „**Případ porušení**“) a Zástavci bude doručena písemná výzva Zástavního věřitele, Zástavce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří (3) pracovních dnů po doručení takové výzvy Zástavního věřitele, doručí svým Poddlužníkům Oznámení o vzniku zástavního práva ve formě a obsahu shodném se vzorem uvedeným v Příloze B (Vzor oznámení o vzniku zástavního práva). Zástavce je povinen do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy Zástavního věřitele dle předchozí věty prokázat doručení Oznámení o vzniku zástavního práva příslušným Poddlužníkům Zástavnímu věřiteli. Nic v tomto článku 5.2 (Oznámení o vzniku zástavního práva) neomezuje (a nebude vykládáno jako omezení) práva Zástavního věřitele samostatně prokázat Poddlužníkům

vznik Zástavního práva, pokud nastane a trvá Případ porušení.

- 5.3. Zástavní věřitel a Zástavce se dohodli, že pokud nenastane Případ porušení, je Zástavce oprávněn nakládat s plněním z Pohledávek přijatým na příslušný Účet. Nastane-li Případ porušení, Zástavní věřitel je oprávněn oznámit Poddlužníkům, aby veškerá plnění ve vztahu k Pohledávkám hradili na bankovní účet určený Zástavním věřitelem. Za tím účelem se Zástavce zavazuje zajistit veškerou potřebnou součinnost ze strany Poddlužníků. Zástavní věřitel je oprávněn takto obdržené prostředky použít k uspokojení svých splatných Zajištěných dluhů.

## 6. Prohlášení a ujištění

- 6.1. Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:
- (a) je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
  - (b) má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k uzavření této Smlouvy a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Smlouvy;
  - (c) je jediným a výlučným věřitelem Zástavy a je oprávněn v plném rozsahu nakládat se Zástavou neomezeně a zřídit k ní zástavní právo; a
  - (d) povinnosti, které Zástavce přijímá podle této Smlouvy, jsou platné a vymahatelné a tato Smlouva byla řádně podepsána osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Zástavce nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Zástavce.

## 7. Závazky Zástavce

- 7.1. Zástavce se tímto zavazuje, že:
- (a) bude na vyžádání Zástavního věřitele ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů poskytovat Zástavnímu věřiteli všechny informace, které se týkají Zástavního práva, Zástavy, Poddlužníků nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě této Smlouvy;
  - (b) poskytne bez zbytečného odkladu Zástavnímu věřiteli na základě jeho žádosti veškeré podklady, listiny a dokumenty vztahující se k Zástavě a umožní Zástavnímu věřiteli provést takové úkony týkající se Zástavního práva, které bude Zástavní věřitel považovat za nezbytné a/nebo potřebné pro ochranu a zachování práv a nároků Zástavního věřitele ve vztahu k Zástavnímu právu a k zachování, uplatnění a vymáhání práv Zástavního věřitele na základě této Smlouvy; a
  - (c) při poklesu hodnota zastavených Pohledávek o více než 20 % oproti hodnotě, kterou mají zastavené Pohledávky ke dni uzavření této Smlouvy, zřídí zástavní právo k dalším Pohledávkám, jejichž hodnota bude dosahovat alespoň stejné hodnoty o níž hodnota zastavených Pohledávek poklesla, a to nejpozději do 30 kalendářních dnů, kdy se o takovém poklesu hodnoty dozvěděl nebo dozvědět mohl a měl.

## 8. Výkon zástavního práva

- 8.1. Bude-li trvat Případ porušení 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. 8.1. Smlouvy.
- 8.2. 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.

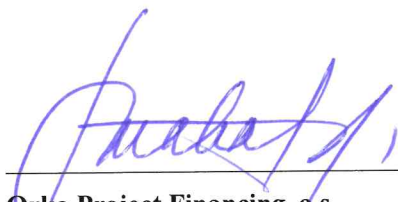
- 8.3. Zástavní věřitel je oprávněn započíst přijaté plnění z předmětu Zástavního práva proti splatným Zajištěným dluhům nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny Zástavcem.

### 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato Smlouva se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami.
- 9.2. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Zástavce a Zástavní věřitel obdrží jeden (1) stejnopis.
- 9.3. Tato Smlouva a práva a závazky stran z ní plynoucí se řídí ustanoveními právního řádu České republiky.
- 9.4. 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.
- 9.5. Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy jsou možné jen ve formě písemných dodatků k této Smlouvě, řádně podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 9.6. Smluvní Strany prohlašují, že souhlasí se všemi ujednáními v této Smlouvě, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, rozumí jejímu obsahu a bez výhrad s ním souhlasí, že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a že ji uzavřely ze své pravé, vážné a svobodné vůle prosté omylu.

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

V Praze, dne 14.12.2023



**Orka Project Financing, a.s.**  
Jméno: Ondřej Šmakal  
Funkce: člen správní rady

V Praze, dne 14.12.2023



**AK Vinohradská s.r.o.**  
Jméno: JUDr. Ing. Andrej Štaňko, Ph.D.  
Funkce: jednatel