

Smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely tyto smluvní strany:

společnost **Detalon Realty 1, s.r.o.**

IČ: 144 32 277

sídlem Malešická 2910/22d, Žižkov, 130 00 Praha 3

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 365569

(dále jen jako „**Emitent**“)

a

společnost **eastbutton s.r.o.**

IČ: 293 63 209

sídlem Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 254501

(dále jen jako „**Agent**“)

(dále společně také jako „**Strany**“)

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Emitent vydává dluhopisy s názvem „*DETALON REALTY 1, S.R.O. 9,5/2027*“ (dále jen „**Dluhopisy**“) za podmínek stanovených v emisních podmínkách ze dne 26.9.2024, které tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě (dále jen jako „**Emisní podmínky**“).
- 1.2. Závazky emitenta vyplývající z Dluhopisů a Emisních podmínek budou zajištěny formou ručitelského prohlášení pana **RNDr. Jaroslava Košuta, CSc, MBA**, dat. nar. 9. 11. 1960, bytem Na Neklaně 3233/40, Smíchov, 150 00 Praha 5 a ručitelského prohlášení společnosti **Detalon, s.r.o.**, IČ: 256 92 194, sídlem Malešická 2910/22d, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 61654 (dále společně jen jako „**Ručitelé**“).
- 1.3. Nadto budou peněžité závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny zástavním právem (dále jen „**Zástavní právo**“) zřízeným ve prospěch Agentu, a to ke všem nemovitostem, které Emitent nabude do svého vlastnictví prostřednictvím peněžních prostředků získaných z emise Dluhopisů. Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem nejpozději do 90 kalendářních dnů od nabytí vlastnického práva k takové nemovitosti.
(ručitelské prohlášení Ručitelů a Zástavní právo dále jen „**Zajištění**“)
- 1.4. Postup pro uvolňování nemovitostí ze Zástavního práva je stanoven v čl. 4.4 a 4.5 Emisních podmínek.
- 1.5. Dle Emisních podmínek jsou dále Emitent a Ručitelé zavázáni podepsat dohodu o závazku Emitenta splnit pohledávky vyplývající z Dluhopisů a Emisních podmínek ve prospěch Agentu se svolením k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí (exekuce) podle § 71b a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění (dále jen „**Dohoda o přímé vykonatelnosti**“).
- 1.6. Za účelem posílení postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl využít institutu agenta pro zajištění podle § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), který bude vykonávat vlastním jménem práva ze Zajištění a zároveň z Dohody o přímé vykonatelnosti ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Agentem pro zajištění byl v Emisních podmínkách jmenován Agent.

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Agent se zavazuje vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost agenta pro zajištění podle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech a dále činnosti spojené s Dohodou o přímé vykonatelnosti a Emitent se zavazuje hradit Agentovi za výkon jeho činnosti dle této smlouvy odměnu de čl. IV této smlouvy.

III. Práva a povinnosti Stran

- 3.1. Agent se zavazuje vykonávat svou činnost dle této smlouvy s odbornou péčí, zejména se zavazuje jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.
- 3.2. Agent je dále povinen při své činnosti dle této smlouvy dodržovat Emisní podmínky, Zákon o dluhopisech, Dohodu o přímé vykonatelnosti a tuto smlouvu.
- 3.3. Agent je oprávněn:
 - a) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním a Dohodou o přímé vykonatelnosti;
 - b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním a Dohodou o přímé vykonatelnosti plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
 - c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním a Dohodou o přímé vykonatelnosti.
- 3.4. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zajištění spojená s Dluhopisy Agent, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě agenta pro zajištění.
- 3.5. Agent zpřístupní vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu dle svého uvážení podstatné informace týkající se Zajištění a jednání učiněného v souvislosti s Dohodou o přímé vykonatelnosti, zejména informace o případném výkonu Zajištění nebo přistoupení k vymáhání závazků dle Dohody o přímé vykonatelnosti.
- 3.6. Emitent se zavazuje poskytovat Agentovi potřebné informace, podklady a doklady k výkonu jeho činnosti dle této smlouvy, a to zejména mu zpřístupnit seznam vlastníků Dluhopisů tak, aby byl Agent v případě potřeby schopen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen v souladu s Emisními podmínkami tento seznam pravidelně aktualizovat.

IV. Odměna a náklady Agentu

- 4.1. Emitent se zavazuje, že zaplatí Agentovi za nutné a účelně vynaložené služby poskytované Agentem na základě této smlouvy, Emisních podmínek, Dohody o přímé vykonatelnosti, nebo jinak v souvislosti se Zajištěním smluvní odměnu a nahradí Agentovi účelně vynaložené náklady a výdaje, včetně nákladů spojených s uplatňováním a vymáháním práv ze Zajištění, Dohody o přímé vykonatelnosti, Emisních podmínek, obecných právních předpisů nebo této smlouvy, a to způsobem a termíny dohodnutých mezi Emitentem a Agentem ve zvláštním ujednání k této smlouvě (dále jen „Zvláštní ujednání“).
- 4.2. Zvláštní ujednání je nedílnou součástí této smlouvy. Emitent a Agent se zavazují zachovat mlčenlivost ohledně Zvláštního ujednání a nepřístupňovat toto zvláštní ujednání třetím osobám.

V. Doba trvání smlouvy a změna v osobě agenta pro zajištění

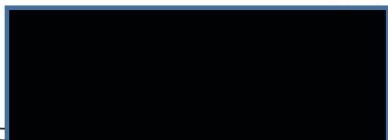
- 5.1. Strany uzavírají tuto smlouvu na dobu určitou, a to do okamžiku, kdy Emitent uhradí veškeré své závazky vyplývající z Dluhopisů a Emisních podmínek vůči vlastníků Dluhopisů.
- 5.2. Před uplynutím této doby může být tato smlouva ukončena jen:

- a) rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů o změně v osobě agenta pro zajištění, a to z důvodu požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění ze strany vlastníků Dluhopisů, dle § 21 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, jímž je rozhodnuto o změně v osobě agenta pro zajištění a o dni, k němuž výkon činnosti agenta pro zajištění stávajícím Agentem končí a nově schváleným agenta pro zajištění začíná; nebo
 - b) dohodou Stran schválenou schůzí vlastníků Dluhopisů, a to s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, jímž je rozhodnuto o schválení takovéto dohody, o schválení jiné vhodné osoby, která bude činnost agenta pro zajištění vykonávat, a zároveň o dni, k němuž výkon činnosti agenta pro zajištění stávajícím Agentem končí a nově schváleným agentem pro zajištění začíná; nebo
 - c) zánikem Agentu bez právního nástupce či úpadkem Agentu, přičemž následně dojde s účinností ke dni určenému v rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů ke schválení jiné vhodné osoby agenta pro zajištění;
 - d) Emitent neuhradí řádně a včas řádně vyúčtovanou odměnu dle článku IV. této smlouvy navzdory tomu, že byl Agentem řádně upomenut a byla mu poskytnuta dodatečná 15denní lhůta.
- 5.3. Emitent ani Agent nemají právo tuto smlouvu jednostranně vypovědět ani od ní jednostranně odstoupit.
- 5.4. Za všech okolností může ke změně v osobě agenta pro zajištění dojít pouze v důsledku rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, to však neplatí v případě ukončení této smlouvy z důvodu dle čl. 5 odst. 2, písm. d) této smlouvy.
- 5.5. Agent je povinen svou činnost dle této smlouvy vykonávat až do okamžiku, kdy ji v plném rozsahu převezme nový agent pro zajištění schválený schůzí vlastníků Dluhopisů, to však neplatí v případě ukončení této smlouvy z důvodu dle čl. 5 odst. 2, písm. d) této smlouvy.
- 5.6. Agent je povinen předat novému agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci související s výkonem jeho činnosti dle této smlouvy a sdělit mu veškeré informace, které se při výkonu této činnosti dozvěděl.

VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tuto smlouvu lze v případech, kdy podle Zákona o dluhopisech není souhlas schůze vlastníků Dluhopisů vyžadován, měnit pouze se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů na základě písemné dohody obou Stran, a to formou po sobě číselovaných dodatků.
- 6.2. Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem.
- 6.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy. Strany bez zbytečného odkladu a se souhlasem schůze vlastníků Dluhopisů dohodou nahradí takové ustanovení smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- 6.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
- 6.5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.6. Strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí.

V Praze dne 26.9.2024

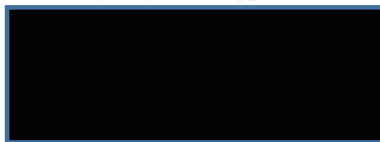


Za **Detalon Realty 1, s.r.o.**

Jméno: RNDr. Jaroslav Košut, CSC, MBA

Funkce: jednatel

V Praze dne 26.9.2024



Za **eastbutton s.r.o.**

Jméno: Ing. Petr Cimala

Funkce: jednatel