

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI

mezi

HROTANO CZECH, s.r.o.

jako Zástavcem na straně jedné

a

České dráhy, a.s.

jako Zástavním věřitelem na straně druhé

TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI („Smlouva“) se uzavírá níže uvedeného dne mezi

- (1) **HROTANO CZECH, s.r.o.**, společností založenou a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 253097
(„Zástavce“)

a

- (2) **České dráhy, a.s.**, společností založenou a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 8039
(„Zástavní věřitel“)

(Zástavce a Zástavní věřitel společně „Strany“ a každý z nich samostatně „Strana“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Dne 21. září 2023 uzavřeli (i) Zástavce, (ii) Zástavní věřitel, (iii) společnost Sekyra Group, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 639 98 611, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 3442, (iv) společnost Smíchov Station Development, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 272 44 164, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 9949 a (v) společnost Smíchov One, s.r.o. se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 038 85 810, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 239535, (vi) společnost Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 246 92 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 239, dohodu o narovnání, jejímž předmětem je mimo jiné závazek Zástavce a Zástavního věřitele uzavřít tuto Smlouvu („Dohoda o narovnání“).
- (B) Zástavní věřitel, jako prodávající a Zástavce, jako kupující, před podpisem této Smlouvy uzavřeli smlouvu o koupi nemovitostí, jejímž předmětem je převod vlastnického práva mimo jiné k Nemovité věci (jak je definována níže) ze Zástavního věřitele na Zástavce („Kupní smlouva“).
- (C) Strany se dohodly na uzavření této Smlouvy a zřízení zástavního práva k zajištění úhrad částí kupní ceny z Kupní smlouvy, dalších případných nároků z Kupní smlouvy a některých nároků Zástavního věřitele vůči Zástavci z Dohody o narovnání.

STRANY SE DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak, pojmy a výrazy uvedené velkým písmenem a v této Smlouvě nedefinované mají význam uvedený v Kupní smlouvě a:

„Den úplného splacení“ znamená den, kdy Zajištěné dluhy budou zcela, bezpodmínečně a neodvolatelně splaceny a zároveň další Zajištěné dluhy nebudou moci vznikat.

„Dohoda o narovnání“ má význam uvedený v Preambuli (A).

„**Katastr nemovitostí**“ znamená katastr nemovitostí zřízený v souladu s příslušnými právními předpisy, nebo případně jakýkoli jiný příslušný seznam v budoucnosti.

„**Kupní smlouva**“ má význam uvedený v Preambuli (B).

„**Nemovitá věc**“ má význam, který je tomuto pojmu přidělen v Článku 2.1 (*Nemovitá věc*) níže.

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Smlouva**“ znamená tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovité věci.

„**Splátka 2**“ má význam uvedený v Kupní smlouvě.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená:

- (a) peněžitý dluh Závstavce vůči Závstavnímu věřiteli vzniklý na základě Kupní smlouvy k zaplacení druhé splátky kupní ceny (tj. Splátky 2) a jejího příslušenství;
- (b) jiné stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Závstavce vůči Závstavnímu věřiteli vzniklé na základě Kupní smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména:
 - (i) dluhy k zaplacení jakýchkoli dluhů vzniklých v důsledku porušení jakýchkoli povinností podle Kupní smlouvy nebo v souvislosti s ní, a jejich příslušenství;
 - (ii) dluhy k zaplacení náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) nebo nemajetkové újmy a jiných obdobných plateb vzniklých v souvislosti s Kupní smlouvou a jejich příslušenství;
 - (iii) dluhy k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti s Kupní smlouvou a jejich příslušenství;
 - (iv) dluhy k vydání bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s Kupní smlouvou a jejich příslušenství; a
 - (v) dluhy k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti Kupní smlouvy nebo jakéhokoli práva Závstavního věřitele podle Kupní smlouvy;
- (c) peněžitý dluh Závstavce vůči Závstavnímu věřiteli vzniklý na základě Dohody o narovnání k zaplacení smluvních úroků souvisejících se Splátkou 2 podle článku 3.1.16.1 Dohody o narovnání a jejich příslušenství;

za předpokladu, že pokud takové dluhy již ke dni uzavření této Smlouvy neexistují, budou vznikat v období osmi (8) let po dni uzavření Kupní smlouvy (tj. do 21. září 2031) a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku odpovídající 135 % výše Splátky 2 uvedené v Kupní smlouvě (nepřekročí tedy částku ve výši 592.613.940,15 Kč) nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Zajištěnými dluhy nejsou dluhy, které by měly za následek, že Závstavní právo by bylo v rozporu s kogentními ustanoveními českých právních předpisů.

„**Zákaz zcizení nebo zatížení**“ má význam, který je tomuto pojmu přidělen v Článku 4.1 písm. (f) níže.

„**Závstavní právo**“ má význam, který je tomuto pojmu přidělen v Článku 2.2 (*Závstavního práva*) níže.

„**Znalec**“ znamená kteroukoliv z následujících společností určenou Závstavním věřitelem:

- (a) **Ernst & Young, s.r.o.**, společnost založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 267 05 338, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 108716;

- (b) **PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.**, společnost založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 610 63 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 43246;
- (c) **KPMG Česká republika, s.r.o.**, společnost založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČO: 005 53 115, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 326;
- (d) **Deloitte Advisory s.r.o.**, společnost založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 275 82 167, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 113225.

2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

2.1 Nemovitá věc

Zástavce prohlašuje, že se na základě Kupní smlouvy stane jediným a výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 5091/1 o výměře 1.649 a dalších pozemků, ze kterých vznikne na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022 („**Geometrický plán**“), který tvoří **Přílohu 3** této Smlouvy, nový pozemek parc. č. 5091/1 o výměře 12.027 m², vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsané ke dni uzavření této Smlouvy v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (nový pozemek parc. č. 5091/1 vymezený Geometrickým plánem dále jen „**Nemovitá věc**“).

2.2 Zřízení Zástavního práva

Zástavce za účelem zajištění Zajištěných dluhů neodvolatelně a bezpodmínečně zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Nemovité věci („**Zástavní právo**“) a Zástavní věřitel Zástavní právo přijímá.

2.3 Vznik Zástavního práva

Zástavní právo vznikne okamžikem jeho vkladu do Katastru nemovitostí s účinností k datu podání návrhu na provedení vkladu Zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost a učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva do Katastru nemovitostí.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

3.1 Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

- (a) Zástavce je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právem České republiky;
- (b) Zástavce získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Zástavce nebo třetích osob, požadovaná k uzavření této Smlouvy a k plnění dluhů a povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná;
- (c) Zástavce neuzavřel dohodu o správě Nemovité věci;
- (d) Zástavce neprovedl žádné kroky, jiná právní jednání či úkony, které by mohly Zástavnímu věřiteli zabránit v realizaci Zástavního práva nebo které by mohly takovou realizaci ze strany Zástavního věřitele jakkoli omezit, a Zástavci není známa žádná skutečnost, která by znemožnila vznik Zástavního práva;
- (e) uzavření této Smlouvy a převzetí a následné plnění dluhů a povinností Zástavce z ní vyplývajících není v rozporu s (i) žádnou smlouvou, ujednáním nebo dohodou, které je

Zástavce smluvní stranou nebo která je pro něj závazná, (ii) zakladatelskými a/nebo interními dokumenty Zástavce, ani (iii) žádným právním předpisem, úředním či soudním rozhodnutím;

- (f) tato Smlouva představuje platný závazek Zástavce vymahatelný v souladu s jejími podmínkami a po nabytí vlastnického práva k Nemovité věci Zástavcem na jejím základě vznikne platné a vymahatelné zástavní právo k Nemovité věci;
- (g) povinnosti Zástavce vzniklé na základě této Smlouvy jsou platné a vymahatelné a vkladem Zástavního práva do Katastru nemovitostí na jejím základě vznikne platné a vymahatelné zástavní právo k Nemovité věci.

3.2 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 3.1 Zástavce dále Zástavního věřitele ujišťuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou všechna jím uvedená prohlášení a ujištění pravdivá, správná a úplná a nejsou v žádném ohledu zavádějí.

4. POVINNOSTI STRAN

4.1 Zástavce se tímto zavazuje, že:

- (a) před vkladem Zástavního práva dle této Smlouvy do Katastru nemovitostí nevyhradí či se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo ve vztahu k Nemovité věci a takové právo nezapíše do Katastru nemovitostí;
- (b) v případě vad vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vkladu práv z této Smlouvy, poskytne Zástavnímu věřiteli součinnost k doplnění údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práva povolen a proveden. V případě, že by katastrální úřad vklad práv podle této Smlouvy zamítl, zavazuje se do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci takového zamítavého rozhodnutí uzavřít novou smlouvu o zřízení zástavního práva o stejném obsahu s tím, že znění nové zástavní smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Zástavní věřitel je oprávněn vyzvat Zástavce k uzavření nové smlouvy o zřízení zástavního práva předložením upraveného návrhu znění smlouvy o zřízení zástavního práva do dvaceti (20) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Zástavce je povinen uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva v upraveném znění nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení výzvy;
- (c) bude Zástavního věřitele bez zbytečného prodlení informovat o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které (i) třetí osoba nabyla nebo by mohla nabýt jakékoli právo k Nemovité věci, které by snižovalo její hodnotu při výkonu Zástavního práva, (ii) došlo nebo by mohlo dojít k ohrožení existence Zástavního práva nebo k omezení či znemožnění realizace Zástavního práva;
- (d) poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost potřebnou pro vznik, existenci a realizaci Zástavního práva podle této Smlouvy;
- (e) se zdrží jakýchkoli jiných právních jednání a úkonů, které by mohly ohrozit existenci nebo realizaci Zástavního práva;
- (f) Nemovitou věc nezacíží ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele („**Zákaz zcízení nebo zatížení**“). Zákaz zcízení nebo zatížení se (i) zřizuje jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele ve smyslu ustanovení § 1309 odst. 2 a § 1761 Občanského zákoníku a vzniká vkladem do Katastru nemovitostí a (ii) zůstane účinný do Dne úplného splacení, ne však déle než do uplynutí devíti (9) let ode dne uzavření této Smlouvy (tj. do 21. září 2032). Návrh na zápis

Zákazu zcizení a zatížení je součástí návrhu na vklad Zástavního práva. Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost a učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zákazu zcizení nebo zatížení do Katastru nemovitostí.

- 4.2** Zákaz zcizení a zatížení dle Článku 4.1 písm. (f) se nevztahuje na (i) zřizování služebností nezbytných pro vedení inženýrských sítí a pro přístup a příjezd k pozemkům (příp. stavbám na nich) dle potřeb Zástavce, (ii) převody vlastnického práva podle článku 3.1.23 Dohody o narovnání; (iii) zřízení zástavního práva ve druhém pořadí pro účely financování kupní ceny nebo její části podle Kupní smlouvy a spolu s ním příp. i zřízení zákazu zcizení nebo zatížení (za předpokladu, že takový zákaz nebude omezovat výkon Zástavního práva a zanikne při zpeněžení Nemovité věci při výkonu Zástavního práva) a závazků (poznámek) dle § 1384 a § 1388 Občanského zákoníku; a pro vyloučení pochyb též (iv) zřizování služebností ve prospěch Nemovité věci. V případech dle předchozí věty poskytuje Zástavní věřitel výslovný a neodvolatelný souhlas s příslušnými dispozicemi přímo uzavřením této Smlouvy, avšak zavazuje se, že na vyžádání Zástavce bez zbytečného odkladu vyhotoví a Zástavci předá svůj souhlas na zvláštní listině a/nebo poskytne veškerou další nezbytnou součinnost k provedení dispozice v Katastru nemovitostí. V případech převodu vlastnického práva k Nemovité věci (nebo její části) dle bodu (ii) tohoto článku, Zástavce zajistí (ve smyslu ust. § 1769 Občanského zákoníku), že nový vlastník bude mít veškerá práva a povinnosti Zástavce podle této Smlouvy, např. formou přistoupení takového nového vlastníka k této Smlouvě.
- 4.3** Žádná z povinností uvedených v Článku 4.1 nebude vykládána tak, že by po Zástavci bylo požadováno učinit cokoli v rozporu s právními předpisy České republiky.
- 4.4** Zástavní věřitel se tímto zavazuje, že:
- (a) v případě vad vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vkladu práv z této Smlouvy, poskytne Zástavci součinnost k doplnění údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práva povolen a proveden. V případě, že by katastrální úřad vklad práva podle této Smlouvy zamítl, zavazuje se do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci takového zamítavého rozhodnutí uzavřít novou smlouvu o zřízení zástavního práva o stejném obsahu s tím, že znění nové zástavní smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky („**Nová Smlouva**“). Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení; Zástavce je oprávněn vyzvat Zástavního věřitele k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu znění Nové smlouvy do dvaceti (20) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Zástavní věřitel je povinen uzavřít Novou smlouvu nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení výzvy;
 - (b) nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode Dne úplného splacení a/nebo jiného důvodu zániku Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení poskytne Zástavci veškerou součinnost a učíní všechny kroky nezbytné k výmazu Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení z Katastru nemovitostí, zejména vyhotoví a předá Zástavci potvrzení o zániku Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení, které bude ve formě a obsahu odpovídat dokumentu uvedenému v příloze č. 1 (*Vzor potvrzení o zániku věcných práv*), a podepíše návrh na výmaz Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení; a
 - (c) nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode Dne úplného splacení vyhotoví a předá Zástavci potvrzení o splacení a zániku Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení, které bude ve formě a obsahu odpovídat dokumentu uvedenému v příloze č. 2 (*Vzor potvrzení o splacení*).

5. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

5.1 Základní ustanovení

Nebude-li ani po předchozí písemné výzvě Zástavního věřitele k nápravě ve lhůtě deseti (10) dnů od doručení takové výzvy Zástavci kterýkoliv Zajištěný dluh nebo jakákoliv jeho část splněna řádně v celé výši nebo včas, je Zástavní věřitel oprávněn (a) realizovat Zástavní právo podle vlastní volby a na náklady Zástavce kterýmkoli ze zákonem nyní nebo v budoucnu povolených způsobů a/nebo přímým prodejem podle Článku 5.2 a realizaci opakovat stejným nebo jiným zákonem povoleným způsobem, (b) učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby hodnota Nemovité věci neklesla a realizace Zástavního práva nebyla nijak ohrožena a (c) nechat na náklady Zástavce Nemovitou věc ocenit.

5.2 Přímý prodej

Nemovitá věc může být prodána prostřednictvím přímého prodeje, přičemž takový prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Zástavního věřitele bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených příslušnými právními předpisy:

- (a) Zástavní věřitel je povinen písemně oznámit Zástavci úmysl provést přímý prodej. Toto oznámení musí obsahovat informace o plánovaném postupu přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích stran. Oznámení Zástavci musí rovněž obsahovat stanovení lhůty k prodeji, která nebude kratší než 30 dnů;
- (b) Zástavní věřitel je povinen oznámit nabídku přímého prodeje vhodným způsobem, a to v závislosti na povaze Nemovité věci a pravděpodobných kupujících, přičemž nabídka musí být vždy zveřejněna prostřednictvím alespoň jednoho placeného inzerátu v českém deníku nebo týdeníku;
- (c) minimální výše nabídkové ceny za Nemovitou věc obsažená v oznámení o prodeji bude stanovena na základě posudku Znalce nebo odborným posouzením Zástavního věřitele (jím pověřené osoby). Zástavce a Zástavní věřitel se dohodli, že minimální výše nabídkové ceny uvedená v oznámení nesmí být nižší než 70 % hodnoty Nemovité věci stanovené dle předchozí věty. Nedojde-li k prodeji Nemovité věci za takto stanovenou cenu, je Zástavní věřitel oprávněn stanovit novou cenu podle svého odborného posouzení přiměřeně sníženou s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola, avšak nikdy ne méně než 50% hodnoty Nemovité věci stanovené dle první věty. Zástavní věřitel může takto postupovat opakovaně do doby, než dojde k prodeji Nemovité věci. Pokud nedojde k prodeji Nemovité věci ani při druhém pokusu o přímý prodej, je Zástavní věřitel oprávněn nabídnout Nemovitou věc ke koupi potenciálním zájemcům přímo, o čemž musí Zástavce informovat alespoň patnáct (15) pracovních dnů před oslovením individuálního zájemce;
- (d) Zástavce souhlasí, že na žádost Zástavního věřitele okamžitě poskytne Zástavnímu věřiteli veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovité věci, které Zástavní věřitel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitou věc tak, aby byla maximalizována nabídková cena; pokud Zástavce, dle výlučného uvážení Zástavního věřitele, neposkytne příslušné dokumenty a informace v přiměřené lhůtě, je Zástavní věřitel

oprávněn provést Přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici;

- (e) zájemci o Nemovitou věc budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovité věci;
- (f) Zástavní věřitel může prodat Nemovitou věc bez záruk a prohlášení tak, aby kupující měli vůči Zástavnímu věřiteli ve vztahu k přímému prodeji co nejméně nároků;
- (g) Zástavní věřitel nemusí zvažovat nabídky, které by Zástavního věřitele vystavily úvěrovému riziku, riziku souvisejícímu s vypořádáním transakce, nebo riziku právnímu, daňovému, obchodnímu nebo jinému. Zejména, nikoliv však výlučně, Zástavní věřitel bude oprávněn nastavit podmínky přímého prodeje tak, aby zvýhodňovaly, a zároveň je oprávněn zvýhodnit (v rozsahu rozumného obchodního uvažování):
 - i) nabídky obsahující okamžitou platbu oproti pozdějším platbám;
 - ii) nabídky strukturované k minimalizaci daňového zatížení Zástavního věřitele oproti nabídkám vystavujícím Zástavního věřitele daňovým nákladům či rizikům takových nákladů; a
 - iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám, na něž se vztahují právní, administrativní, obchodní, či jiné podmínky.
- (h) Zástavní věřitel je povinen předat Zástavci protokol s vyhodnocením nabídek; a
- (i) za výše uvedených podmínek je Zástavní věřitel povinen uzavřít smlouvu o převodu Nemovité věci se zájemcem, který předložil nejlepší nabídku (dle rozumného uvážení Zástavního věřitele postupujícího s odbornou péčí).

5.3 Povinnosti Zástavce

Zástavce se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při realizaci Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Zástavní věřitel považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně realizováno, a zejména umožnit mu nebo jím určeným osobám přístup k Nemovité věci za účelem zpracování znaleckého nebo oceňovacího posudku nebo jejich prohlídky zájemci o koupi Nemovité věci. Zástavce dále Zástavnímu věřiteli poskytne dokumenty požadované pro účely vypracování znaleckého nebo oceňovacího posudku.

5.4 Použití výnosů

Jakékoli výnosy získané Zástavním věřitelem podle této Smlouvy budou Zástavním věřitelem použity na úhradu Zajištěných dluhů.

6. RŮZNÉ

6.1 Oznámení

Na veškerá oznámení mezi Stranami podle této Smlouvy se použije Článek 10 (*Oznámení*) Kupní smlouvy obdobně.

6.2 Rozhodné právo

Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.

6.3 Řešení sporů

Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní a sporů týkajících se její existence, platnosti či ukončení) budou výlučně rozhodovány příslušnými soudy České republiky.

Místně příslušným soudem je soud, v jehož obvodu má své sídlo Zástavce, ledaže právní předpis stanoví věcnou příslušnost jiného soudu České republiky.

6.4 Jazyk, vyhotovení a změny

- (a) Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních v českém jazyce, jež uschová Zástavní věřitel. Zástavní věřitel postupem a po splnění podmínek uvedených v Dohodě o narovnání bezodkladně předá Zástavci dva (2) stejnopisy a dva (2) stejnopisy si ponechá.
- (b) Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinného, vzestupně číslovaného dodatku.

6.5 Trvání Zástavního práva

- (a) Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), a Strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy, a to kromě osobních údajů ve Smlouvě obsažených.
- (b) Tato Smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu poslední Stranou. Tato Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv. Tato Smlouva a Zástavní právo zůstávají platné a účinné až do Dne úplného splacení.
- (c) Zástavní právo zanikne také v případě úhrady Splátky 2 a souvisejících smluvních úroků Zástavnímu věřiteli.
- (d) Strany se dohodly, že zanikne-li Zástavní právo a/nebo Zákaz zcizení nebo zatížení, Zástavní věřitel a Zástavce vyvinou veškerou součinnost k výmazu takového zaniklého práva z Katastru nemovitostí. Náklady spojené s podáním výmazu Zástavního práva nese Zástavce.
- (e) Strany určují, že Dnem úplného splacení a/nebo jiným důvodem zániku Zástavního práva zaniká:
 - (i) Zástavní právo;
 - (ii) Zákaz zcizení nebo zatížení; a
 - (iii) veškerá další práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy.

6.6 Další ujednání Stran

Strany se dohodly, že:

- (a) marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění nemá za následek automatické odstoupení od této Smlouvy;
- (b) jakákoli odpověď s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy, přičemž toto ujednání platí i pro uzavírání dodatků k této Smlouvě; a
- (c) obecné ani zvláštní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními právních předpisů, která nemají donucující charakter.

6.7 Přílohy

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha 1: Vzor potvrzení o zániku věcných práv
- Příloha 2: Vzor potvrzení o splacení
- Příloha 3: Geometrický plán

PŘÍLOHA Č. 1
VZOR POTVRZENÍ O ZÁNIKU VĚCNÝCH PRÁV

dle § 66 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 66 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

1. Osoba, která potvrzení vydává a jejíž práva zanikla:

České dráhy, a.s.

se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 8039 („Zástavní věřitel“).

2. Nemovitosti, u nichž došlo k zániku práv:

- pozemek parc. č. 5091/1, v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. [●] („Nemovitá věc“).

3. Označení práv, které zanikla:

Zástavní právo k Nemovité věci („Zástavní právo“) a zákaz zcizení nebo zatížení („Zákaz zcizení nebo zatížení“) zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovité věci uzavřené dne [●] mezi Zástavním věřitelem a HROTANO CZECH, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 253097 („Zástavce“), s právními účinky vkladu práva ke dni [●], které bylo zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ve vkladovém řízení pod č. j. [●] („Zástavní smlouva“).

4. Právní předpis, na jehož základě došlo k zániku práv:

[§ 1376, § 1377, § 548, § 550, příp. § 1981] zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“).

5. Právní skutečnosti, které vedly k zániku práv:

- (a) Zástavní věřitel, jako prodávající a Zástavce, jako kupující, uzavřeli dne [●] smlouvu o koupi nemovitostí, jejímž předmětem je převod vlastnického práva mimo jiné k Nemovité věci ze Zástavního věřitele na Zástavce („Kupní smlouva“).
- (b) Podle článku 4.4. písm. b) Zástavní smlouvy je Zástavní věřitel povinen nejpozději do deseti (10) pracovních dnů po Dni úplného splacení (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě) a/nebo jiného důvodu zániku Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení poskytnout Zástavci veškerou součinnost a učinit všechny kroky nezbytné k výmazu Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení z katastru nemovitostí.
- (c) Vzhledem k tomu, že nastal [Den úplného splacení a/nebo jiný důvod zániku Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení], podle článku 6.5 písm. e) Zástavní smlouvy zaniklo Zástavní právo, Zákaz zcizení nebo zatížení a rovněž veškerá další práva Zástavního věřitele podle Zástavní smlouvy.

Zástavní věřitel tímto činí nespornými zánik Zástavního práva, Zákazu zcizení nebo zatížení a rovněž veškerých dalších práv Zástavního věřitele podle Zástavní smlouvy. Zástavní věřitel

prohlašuje, že Zástavní právo je závadou vážnoucí na Nemovité věci ve smyslu § 1378 Občanského zákoníku. Zástavní věřitel souhlasí s výmazem Zástavního práva a Zákazu zcizení nebo zatížení z katastru nemovitostí.

za České dráhy, a.s.

za České dráhy, a.s.

Místo:

Místo:

Datum:

Datum:

Jméno:

Jméno:

Funkce:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

[úředně ověřený podpis]

PŘÍLOHA Č. 2
VZOR POTVRZENÍ O SPLACENÍ

Od: **České dráhy, a.s.**, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 8039

(„**Prodávající**“)

Komu: **HROTANO CZECH, s.r.o.**, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 253097

(„**Kupující**“)

Vážení,

odkazujeme na:

- Dohodu o narovnání uzavřenou dne [●] mezi (i) Prodávajícím, (ii) Kupujícím, (iii) společností Sekyra Group, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 639 98 611, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 3442, (iv) společností Smíchov Station Development, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 272 44 164, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 9949, (v) společností Smíchov One, s.r.o. se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 038 85 810, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 239535, (vi) společností Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 246 92 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 239 („**Dohoda o narovnání**“).
- smlouvu o koupi nemovitostí uzavřenou dne [●] mezi Prodávajícím, jako prodávajícím, a Kupujícím, jako kupujícím, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovité věci z Prodávajícího na Kupujícího („**Kupní smlouva**“); a
- smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovité věci uzavřenou dne [●] mezi Prodávajícím, jako zástavním věřitelem, a Kupujícím, jako zástavcem, s právními účinky vkladu práva ke dni [●], které bylo zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ve vkladovém řízení pod č. j. [●] („**Zástavní smlouva**“), na jejímž základě bylo zřízeno k nemovité věci určené v Zástavní smlouvě zástavní právo („**Zástavní právo**“) a zákaz zcizení nebo zatížení („**Zákaz zcizení nebo zatížení**“).

Prodávající tímto potvrzuje, že:

- (a) dne [●] zaplacením částky [●],- Kč došlo k řádnému a úplnému splacení peněžitého dluhu Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklého na základě Kupní smlouvy k zaplacení druhé splátky kupní ceny (tj. Splátky 2, jak je tento pojem definován v Kupní smlouvě);
- (b) dne [●] zaplacením částky [●],- Kč došlo k řádnému a úplnému splacení peněžitého dluhu Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklého na základě Dohody o narovnání k zaplacení smluvních úroků z částky druhé splátky kupní ceny (tj. Splátky 2, jak je tento pojem definován v Kupní smlouvě) po odečtení částek na základě Dohody o narovnání, přičemž žádné další Zajištěné dluhy nevznikly; /NEBO (alternativně)/
- (c) dne [●] zaplacením částky [●],- Kč došlo k úplnému splacení ostatních Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v Zástavní smlouvě);
- (d) Prodávající neeviduje žádné další Zajištěné dluhy Kupujícího; a
- (e) Prodávající potvrzuje, že Zástavní právo a Zákaz zcizení nebo zatížení jako zajištění pohledávek Prodávajícího v souvislosti se splacením Zajištěných dluhů zanikla.

Tento dokument se řídí českým právem.

za České dráhy, a.s., jako Prodávající

za České dráhy, a.s., jako Prodávající

Místo:

Místo:

Datum:

Datum:

Jméno:

Jméno:

Funkce:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

[úředně ověřený podpis]

PŘÍLOHA Č. 3
GEOMETRICKÝ PLÁN

[VŠECHNY PODPISY MUSÍ BÝT ÚŘEDNĚ OVĚŘENÉ]

NA DŮKAZ TOHO připojují oprávnění zástupci Stran v níže uvedený den k této Smlouvě své vlastnoruční podpisy.

HROTANO CZECH, s.r.o., jako Zástavce

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

Podpis: _____

Jméno: Ing. Leoš Anderle

Funkce: jednatel A

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

Podpis: _____

Jméno: Alexander Adámek

Funkce: jednatel B

České dráhy, a.s., jako Zástavní věřitel

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Michal Krapinec

Funkce: předseda představenstva

Místo: Praha

Datum: 21. září 2023

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Michal Kraus, MSc.

Funkce: místopředseda představenstva