

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

mezi

VINCOLIA, a.s.

jako Zástavcem na straně jedné

a

České dráhy, a.s.

jako Zástavním věřitelem na straně druhé

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

- (1) **VINCOLIA, a.s.**, společností založenou a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 58 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16623

(„**Zástavce**“)

a

- (2) **České dráhy, a.s.**, společností založenou a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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 22. 4. 2025 uzavřeli (i) Zástavce, (ii) Zástavní věřitel, (iii) společnost Sekyra Group, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 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 Žižkov Station Development, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 09 915, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 13233, a (v) společnost Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 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 novaci smlouvy o projektu, jejímž předmětem je mimo jiné závazek Zástavce a Zástavního věřitele uzavřít tuto Smlouvu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.7.2025 („**Dohoda o novaci**“).
- (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 Nemovitým věcem (jak jsou definovány níže) ze Zástavního věřitele na Zástavce („**Kupní smlouva**“).
- (C) Strany současně s Dohodou o novaci dne 22.4.2025 uzavřely smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem v souladu s čl. 2.1.35.2 Dohody o novaci, jejímž předmětem bylo zejména zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení k Převáděným pozemkům (jak je tento pojem definován v Dohodě o novaci) a k pozemku parc. č. 4450/65, k.ú. Žižkov, ve prospěch Zástavního věřitele („**Původní zástavní smlouva**“).
- (D) Strany se dohodly na uzavření této Smlouvy a zřízení zástavního práva k zajištění úhrad Splátek 2 a 3 (jak jsou definovány v Dohodě o novaci), dalších případných nároků z Kupní smlouvy a některých nároků Zástavního věřitele vůči Zástavci z Dohody o novaci a na zrušení Původní zástavní smlouvy.

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 novaci**“ 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).

„**Nemovité věci**“ mají význam, který je tomuto pojmu přidělen v Článku 2.1 (*Nemovité věci*) 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 Dohodě o novaci.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená:

- (a) peněžitý dluh Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklý na základě Kupní smlouvy a Dohodě o novaci k zaplacení Splátky 2 a jejího příslušenství;
- (b) jiné stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Zástavce vůči Zástavnímu 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 Zástavního věřitele podle Kupní smlouvy;
- (c) peněžitý dluh Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli vzniklý na základě Dohody o novaci k zaplacení smluvních úroků souvisejících se Splátkou 2 podle článku 2.1.30.1 Dohody o novaci a jejich příslušenství;

za předpokladu, že pokud takové dluhy již ke dni uzavření této Smlouvy neexistují, budou vznikat v období šesti (6) let po dni uzavření Kupní smlouvy (tj. do 21. 7. 2031) a maximální celková částka jistiny těchto dluhů nepřekročí částku odpovídající 185 % výše Splátky 2 uvedené v

Dohodě o novaci (nepřekročí tedy částku ve výši 1.346.800.000,- Kč) nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně.

Zajištěnými dluhy nejsou dluhy, které by měly za následek, že Zástavní 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.

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

„**Znalec**“ znamená kteroukoliv z následujících společností určenou Zástavním 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 Nemovité věci

Zástavce prohlašuje, že se na základě Kupní smlouvy stane jediným a výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. 4450/1 o výměře 29.554 m²;
- pozemku parc. č. 4450/90 o výměře 1.134 m²;

vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsané ke dni uzavření této Smlouvy v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 9981;

(všechny věci uvedené v tomto Článku 2.1 (*Nemovité věci*) společně jako „**Nemovité věci**“).

2.2 Zřízení Zástavního práva

Zástavce za účelem zajištění Zajištěných dluhů neodvolatelně a bezpodmínečně zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Nemovitým věcem („**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 Nemovitých věcí;
- (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 Nemovitým věcem Zástavcem na jejím základě vznikne platné a vymahatelné zástavní právo k Nemovitým věcem;
- (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 Nemovitým věcem.

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 zavádějící.

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 Nemovitým věcem a takové právo nezapiše 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 nebo řízení o povolení vkladu zastavil, zavazuje se do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci takového 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 šedesáti (60) 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 třiceti (30) 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 Nemovitým věcem, které by snižovalo jejich 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) Nemovité věci nezciží ani nezatíží jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele („**Zákaz zcizení nebo zatížení**“). Zákaz zcizení 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 šesti (6) let ode dne uzavření této Smlouvy (tj. do 21. 7. 2031). 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 2.1.46 Dohody o novaci; (iii) zřízení zástavního práva podle článků 2.1.45 a 2.1.46 Dohody o novaci; a pro vyloučení pochyb též (iv) zřizování služebností ve prospěch Nemovitých věcí. 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 Nemovitým věcem (nebo jejich 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 práv podle této Smlouvy zamítl nebo řízení o povolení vkladu zastavil, zavazuje se do jednoho (1) měsíce ode dne právní moci takového 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 šedesáti (60) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu

o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Zástavní věřitel je povinen uzavřít Novou smlouvu nejpozději do třiceti (30) 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 učiní 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 Nemovitých věcí neklesla a realizace Zástavního práva nebyla nijak ohrožena a (c) nechat na náklady Zástavce Nemovité věci ocenit.

5.2 Přímý prodej

Nemovité věci mohou být prodány 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 Nemovitých věcí 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 Nemovité věci 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 Nemovitých věcí stanovené dle předchozí věty. Nedojde-li k prodeji Nemovitých věcí 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 Nemovitých věcí stanovené dle první věty. Zástavní věřitel může takto postupovat opakovaně do doby, než dojde k prodeji Nemovitých věcí. Pokud nedojde k prodeji Nemovitých věcí ani při druhém pokusu o přímý prodej, je Zástavní věřitel oprávněn

nabídnout Nemovité věci 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 Nemovitých věcí, které Zástavní věřitel může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí zájemcům o Nemovité věci 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 Nemovité věci budou mít lhůtu nejméně 1 měsíc k podávání závazných nabídek. Tato lhůta zahrnuje i lhůtu pro prostudování informací a dokumentů týkajících se Nemovitých věcí;
- (f) Zástavní věřitel může prodat Nemovité věci 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 Nemovitých věcí 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 Nemovitým věcem za účelem zpracování znaleckého nebo oceňovacího posudku nebo jejich prohlídky zájemci o koupi Nemovitých věcí. 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. ZRUŠENÍ PŮVODNÍ ZÁSTAVNÍ SMLOUVY

- 6.1** Původní zástavní smlouva se tímto ruší v celém rozsahu, a to s účinností ke dni uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv (jak je tento pojem definován níže). Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Původní zástavní smlouvy či s ní související tímto

zanikají bez náhrady a žádná ze Stran nemá jakékoli nároky vůči druhé Straně, které by vznikly na základě Původní zástavní smlouvy či s ní jakkoli souvisely, a pokud by jakékoli takové nároky existovaly, tak se jich obě Strany vzdávají.

7. RŮZNÉ

7.1 Oznámení

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

7.2 Rozhodné právo

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

7.3 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.

7.4 Jazyk, vyhotovení a změny

- (a) Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána celkem ve čtyřech (4) shodných vyhotoveních v českém jazyce. Dvě (2) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Stran uschová Notář (jak je definován v Dohodě o novaci) s tím, že po obdržení Splátky 1 na účet Zástavního věřitele nebo na Svěrenecký účet (jak je definován v Dohodě o novaci) bezodkladně, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude Notáři předloženo potvrzení o připsání Splátky 1 na účet Zástavního věřitele nebo Svěrenecký účet, předá každé ze Stran jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy. Po jednom (1) vyhotovení Smlouvy bez úředně ověřených podpisů obdrží každá ze Stran po uzavření Smlouvy.
- (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.

7.5 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.

7.6 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.

[ZBYTEK STRÁNKY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRÁZDNÝ]

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, 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. [●];
- pozemek parc. č. [●];

to vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. [●] („**Nemovité věci**“).

3. Označení práv, které zanikla:

Zástavní právo k Nemovitým věcem („**Zástavní právo**“) a zákaz zcizení nebo zatížení („**Zákaz zcizení nebo zatížení**“) zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem uzavřené dne [●] mezi Zástavním věřitelem a VINCOLIA, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 58 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16623 („**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 Nemovitým věcem 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 váznoucí na Nemovitých věcech 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: **VINCOLIA, a.s.**, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 58 078, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16623

(„**Kupující**“)

Vážení,

odkazujeme na:

- Dohodu o novaci uzavřenou dne [●] mezi (i) Prodávajícím, (ii) Kupujícím, (iii) společností Sekyra Group, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 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 Žižkov Station Development, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 282 09 915, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 13233 a (v) společností Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, 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 novaci**“).
- smlouvu o koupi nemovitostí uzavřenou dne [●] mezi Prodávajícím, jako prodávajícím, a Kupujícím, jako kupujícím, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovitým věcem z Prodávajícího na Kupujícího („**Kupní smlouva**“); a
- smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem 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 nemovitým věcem určeným 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 novaci 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 novaci, 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]

[VŠECHNY PODPISY MUSÍ BÝT ÚŘEDNĚ OVĚŘENÉ]

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

VINCOLIA, a.s., jako Zástavce

Místo: Praha

Datum: _____

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]

České dráhy, a.s., jako Zástavní věřitel

Místo: Praha

Datum: _____

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]

Místo: Praha

Datum: _____

Podpis: _____

Jméno: [REDACTED]

Funkce: [REDACTED]