

LAAAN INVESTMENT A.S.

A

MAŠEK & PARTNERS, ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, S.R.O.

---

SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO  
ZAJIŠTĚNÍ

---

**TATO SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ** (dále jen "Smlouva") byla uzavřena níže uvedeného dne

**MEZI:**

- (1) **LAAAN INVESTMENT a.s.**, IČO: 117 28 418, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 26541, zastoupená panem Janem Smílkem, členem představenstva (dále jen "**Emitent**"); a
  - (2) **Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.**, IČO: 109 94 131, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 351957, zastoupená panem JUDr. Davidem Maškem, Ph.D., jednatelem (dále jen "**Agent pro zajištění**");
- (společně "**Strany**", každá z nich jednotlivě "**Strana**").

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Emitent má v úmyslu vydat Dluhopisy za podmínek specifikovaných v Emisních podmínkách (jak jsou tyto pojmy definovány níže);
- (B) Součástí Emisních podmínek je závazek Emitenta zajistit své závazky vůči vlastníkům Dluhopisů zřízením Zástavního práva k Nemovitostem (jak jsou tyto pojmy definovány níže);
- (C) Za účelem posílení postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl využít služeb Agentu pro zajištění; a
- (D) Strany dospěly ke shodě nad podmínkami, za kterých bude Agent pro zajištění vykonávat svou činnost podle této Smlouvy.

**BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:**

**1. DEFINICE A INTERPRETACE**

- 1.1 Pojmy a výrazy s počátečním velkým písmenem, které jsou používány v této Smlouvě, mají význam uvedený níže:

"**Agent pro zajištění**" má význam stanovený v Úvodních ustanoveních;

"**Čtvrtletní odměna**" má význam stanovený v Článku 6.1.1;

"**Dluhopisy**" znamená dluhopisy vydávané Emitentem na základě Emisních podmínek;

"**Emisní podmínky**" znamená emisní podmínky dluhopisů LAAAN INVESTMENT 10,00/2025, ISIN: CZ0003548000, vyhotovené Emitentem v souladu se Zákonem o dluhopisech;

"**Emitent**" má význam stanovený v Úvodních ustanoveních;

"**Katastr nemovitostí**" znamená katastr nemovitostí České republiky zřízený na základě zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění,

jako veřejný seznam ve smyslu § 980 Občanského zákoníku, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem nebo jiný v budoucnu příslušný veřejný seznam;

**"Mimořádná odměna"** má význam stanovený v Článku 6.1.2;

**"Nemovitosti"** znamená společně všechny dále uvedené věci:

- (i) pozemek parc. č. 1916/17, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (průmyslový objekt);
- (ii) pozemek parc. č. 1916/83; a
- (iii) pozemek parc. č. 1916/251;

vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, zapsané v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, včetně všech součástí a příslušenství, a včetně všech souvisejících práv a povinností;

**"Občanský zákoník"** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

**"Smlouva"** znamená tato smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění;

**"Strany a Strana"** má význam stanovený v Úvodních ustanoveních;

**"Úschova"** znamená advokátní úschova zřízená za účelem úschovy peněz uhrazených vlastníky Dluhopisů v souvislosti s nabytím Dluhopisů od Emitenta;

**"Zákon o dluhopisech"** znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;

**"Zástavce"** znamená vlastník Nemovitostí;

**"Zástavní právo"** má význam stanovený v Článku 3.1;

**"Zástavní smlouva"** má význam stanovený v Článku 3.2; a

**"Webové stránky Emitenta"** znamená webové stránky [www.laaan.cz](http://www.laaan.cz).

## 1.2 V této Smlouvě:

- 1.2.1 nadpisy slouží pouze pro snazší orientaci a při výkladu této Smlouvy se k nim nepřihlíží;
- 1.2.2 slova použitá v jednotném čísle zahrnují i číslo množné a naopak a slova vyjadřující určitý rod zahrnují i ostatní rody;
- 1.2.3 odkazy na "osobu" zahrnují i právnické osoby a sdružení osob bez právní subjektivity a určitá osoba zahrnuje její právní nástupce a postupníky; a
- 1.2.4 odkazy na "Úvodní ustanovení", "Preambuli", "Články" a "Přílohy" jsou odkazy na Úvodní ustanovení, Preambuli, Články a Přílohy této Smlouvy.

## 1.3 Úvodní ustanovení, Preambule a Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

- 1.4 Odkazuje-li Smlouva na určitý právní předpis, zahrnuje takový odkaz i právní předpis, který ho nahradí.
- 1.5 Strany prohlašují, že je jim znám význam všech výrazů použitých v této Smlouvě a že si v případě jakýchkoli pochybností nejasný či nepřesný význam pojmu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit nebo si jej náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.
2. **AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**
- Agent pro zajištění se zavazuje vykonávat pro Emitenta a ve prospěch vlastníků Dluhopisů činnost agenta pro zajištění podle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech.
3. **ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ**
- 3.1 Emitent se zavazuje za účelem zajištění svých závazků z Emisních podmínek vůči vlastníků Dluhopisů zřídit zástavní právo k Nemovitostem za podmínek uvedených v této Smlouvě (dále jen "**Zástavní právo**").
- 3.2 Za účelem zřízení Zástavního práva se Emitent zavazuje zajistit, že Zástavce uzavře s Agentem pro zajištění zástavní smlouvu, jejímž předmětem bude zřízení Zástavního práva ve prospěch vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění (dále jen "**Zástavní smlouva**"), a to ve znění, které tvoří **Přílohu 1 (Zástavní smlouva)** této Smlouvy.
- 3.3 Emitent se zavazuje zajistit, aby do pravomocného provedení vkladu Zástavního práva do Katastru nemovitostí byly veškeré finanční prostředky získané za vydání Dluhopisů jejich vlastníků uloženy v Úschově a tyto finanční prostředky z Úschovy uvolněny (i) ve prospěch osob odlišných od vlastníků Dluhopisů po pravomocném provedení vkladu Zástavního práva do Katastru nemovitostí, nebo (ii) vráceny na bankovní účty, ze kterých byly finanční prostředky do Úschovy poukázány, pokud by nedošlo ke zřízení Zástavního práva nejpozději do 31. prosince 2023.
4. **ČINNOST EMITENTA**
- 4.1 Emitent se zavazuje hradit Agentovi pro zajištění za výkon činnosti agenta pro zajištění odměnu podle Článku 6 (*Odměna za výkon činnosti Agentu pro zajištění*) této Smlouvy.
- 4.2 Emitent se zavazuje sdělit Agentovi pro zajištění kontaktní údaje každého vlastníka Dluhopisů včetně případné aktualizace těchto údajů (v případě změny v osobě vlastníka Dluhopisů nebo jeho kontaktních údajích), a to vždy nejpozději do pěti (5) dnů od okamžiku, kdy se o informaci, na kterou se vztahuje informační povinnost podle tohoto Článku 4.2 Emitent seznámil a/nebo seznámit měl a mohl.
- 4.3 Emitent je povinen bezodkladně poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou potřebnou součinnost pro výkon jeho činnosti, včetně poskytnutí veškerých informací, dokumentů a jiných podkladů, které jsou nezbytné pro řádné plnění povinností Agentu pro zajištění v souladu s touto Smlouvou, Zástavní smlouvou, Emisními podmínkami a/nebo obecně závaznými právními předpisy.

**5. ČINNOST AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ**

- 5.1 Agent pro zajištění se zavazuje po uzavření Zástavní smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou vykonávat práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů v souladu s touto Smlouvou, Zákonem o dluhopisech, Emisními podmínkami a Zástavní smlouvou.
- 5.2 Agent pro zajištění je při své činnosti povinen postupovat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.
- 5.3 Agent pro zajištění je dále oprávněn:
- 5.3.1 uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zástavním právem;
  - 5.3.2 kontrolovat v souvislosti se Zástavním právem plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
  - 5.3.3 činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zástavním právem.
- 5.4 Při výkonu práv podle Článku 5.3 se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky zajištěné Zástavním právem.
- 5.5 Agent pro zajištění uplatňuje práva vlastníků Dluhopisů pouze ve vztahu:
- 5.5.1 ke zřízení a řádnému udržování Zástavního práva; a
  - 5.5.2 k následné realizaci Zástavního práva, dostane-li se Emitent do prodlení s plněním svých závazků podle Emisních podmínek, za podmínek stanovených v Zástavní smlouvě.

Jiné pohledávky uplatňují vlastníci Dluhopisů vůči Emitentovi samostatně.

- 5.6 V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze zajištění spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva ze zajištění samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.
- 5.7 Agent pro zajištění se zavazuje jednou (1) za kalendářní rok informovat vlastníky Dluhopisů o dále uvedených skutečnostech:
- 5.7.1 aktuálního znaleckého ocenění hodnoty Nemovitostí; a
  - 5.7.2 plnění finančních povinností Emitenta stanovených Emisními podmínkami vůči vlastníků Dluhopisů.

V případě, že Emitent neposkytne bez zbytečného odkladu Agentovi pro zajištění součinnost nezbytnou pro splnění jeho informační povinnosti podle tohoto Článku 5.7, odpovídá za nesplnění informační povinnosti včetně důsledků s tím spojených Emitent. Emitent odpovídá za správnost sdělených informací.

- 5.8 Agent pro zajištění je povinen:
- 5.8.1 řídit se rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů přijatým alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů ve vztahu k Zástavnímu právu; to neplatí, odporuje-li pokyn této Smlouvě, Emisním podmínkám, Zástavní smlouvě a/nebo obecně závazným právním předpisům;
  - 5.8.2 účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů svolané z důvodu uvedeného v § 21 odst. 1 písm. b) nebo c) Zákona o dluhopisech;
  - 5.8.3 bez zbytečného odkladu svolat schůzi vlastníků Dluhopisů v případě podle § 21 odst. 1 písm. b) nebo c) Zákona o dluhopisech, nesvolá-li ji Emitent; v takovém případě má Agent pro zajištění právo požadovat po Emitentovi náhradu nákladů za svolání této schůze;
  - 5.8.4 bez zbytečného odkladu zpřístupnit vlastníkům Dluhopisů podstatné informace týkající se Zástavního práva, zejména informace o případné realizaci Zástavního práva; a
  - 5.8.5 vyplácet vlastníkům Dluhopisů výtěžek za případnou realizaci Zástavního práva po odečtení odměny za realizaci Zástavního práva a nákladů realizace Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou, Emisními podmínkami a Zástavní smlouvou.
- 5.9 Agent pro zajištění neodpovídá za správnost, přesnost nebo úplnost jakýchkoliv informací či podkladů poskytnutých Emitentem.
- 5.10 Do doby pravomocného vkladu Zástavního práva do Katastru nemovitostí vykonává Agent pro zajištění pouze povinnost podle Článku 5.7 této Smlouvy.
6. **ODMĚNA ZA VÝKON ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ**
- 6.1 Emitent se zavazuje hradit Agentu pro zajištění za výkon činností podle této Smlouvy, Zákona o dluhopisech, Emisních podmínek a Zástavní smlouvy odměnu, která se skládá z:
- 6.1.1 pravidelné čtvrtletní odměny ve výši 5.000 Kč plus DPH za každé kalendářní čtvrtletí ode dne podpisu této Smlouvy do zániku veškerých povinností Agentu pro zajištění podle této Smlouvy a Zástavní smlouvy (dále jen "**Čtvrtletní odměna**"); a
  - 6.1.2 mimořádné odměny ve výši 5 % z výtěžku realizace Zástavního práva (dále jen "**Mimořádná odměna**").
- 6.2 Emitent se dále zavazuje uhradit Agentu pro zajištění náklady účelně vynaložené na případnou realizaci Zástavního práva, a to za podmínek blíže stanovených Zástavní smlouvou.
- 6.3 Čtvrtletní odměna je splatná vždy na základě faktury Agentu pro zajištění doručené Emitentovi k 15. dni měsíce následujícího po uplynutí čtvrtletí, za které se Čtvrtletní odměna poskytuje.

- 6.4 Mimořádná odměna je splatná k 10. dni následujícího po oznámení zpeněžení Nemovitostí realizací Zástavního práva Emitentovi a Agent pro zajištění je oprávněn uspokojit nárok na Mimořádnou odměnu přímo z výtěžku.

## 7. ZMĚNA V OSOBĚ AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 7.1 Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněna rozhodnout o změně v osobě agenta pro zajištění Dluhopisů. Pro přijetí rozhodnutí o změně v osobě agenta pro zajištění se vyžaduje souhlas dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li schůze vlastníků Dluhopisů o změně v osobě agenta pro zajištění, přechází práva a povinnosti agenta pro zajištění v plném rozsahu z této Smlouvy, Emisních podmínek a Zástavní smlouvy, na nového agenta pro zajištění.
- 7.2 Agent pro zajištění se zavazuje, že novému agentovi pro zajištění poskytne bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost a předá mu veškeré dokumenty a podklady, které získal v souvislosti s výkonem funkce podle této Smlouvy, Emisních podmínek a Zástavní smlouvy.
- 7.3 Rozhodnutí o ukončení činnosti Agentu pro zajištění bez náhrady je oprávněn učinit pouze Agent pro zajištění. Takové rozhodnutí nabývá účinnosti jeho písemným doručením Emitentovi.
- 7.4 Ukončení funkce Agentu pro zajištění (z důvodu změny v osobě agenta pro zajištění nebo jeho ukončení bez náhrady) nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré (i) již splatné pohledávky podle této Smlouvy (zejména Čtvrtletní odměnu a/nebo Mimořádnou odměnu) a/nebo Zástavní smlouvy a/nebo (ii) náklady účelně vynaložené v souvislosti s výkonem funkce Agentu pro zajištění, pokud je má Agentu pro zajištění nahradit podle této Smlouvy, Zástavní smlouvy, Emisních podmínek a/nebo obecně závazných právních předpisů.
- 7.5 Poté, co se Zástavní právo stane vykonatelným podle Článku 5.1 Zástavní smlouvy, je možná změna v osobě Agentu pro zajištění vždy pouze s písemným souhlasem Agentu pro zajištění.

## 8. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 8.1 Strany uzavírají tuto Smlouvu na dobu určitou, a to do okamžiku úhrady veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Emisních podmínek, Dluhopisů a Zástavní Smlouvy vůči vlastníků Dluhopisů a Agentu pro zajištění. Emitent se zavazuje bezodkladně informovat a doložit Agentovi pro zajištění splnění podmínek tohoto Článku 8.1.
- 8.2 V případě, že dojde k realizaci Zástavního práva, tato Smlouva zaniká rozdělením celého výtěžku za realizaci Zástavního práva podle Zástavní smlouvy.
- 8.3 Strany vylučují možnost jednostranné výpovědi a odstoupení od této Smlouvy s výjimkou možnosti Stran odstoupit ze zákonných důvodů stanovených v Občanském zákoníku, které nelze dohodou Stran vyloučit.
- 8.4 Zánik této Smlouvy nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré (i) již splatné pohledávky podle této Smlouvy (zejména Čtvrtletní odměnu a/nebo

Mimořádnou odměnu) a/nebo Zástavní smlouvy a/nebo (ii) náklady účelně vynaložené v souvislosti s výkonem funkce Agentu pro zajištění, pokud je má Agentu pro zajištění nahradit podle této Smlouvy, Zástavní smlouvy, Emisních podmínek a/nebo obecně závazných právních předpisů.

## 9. DORUČOVÁNÍ

9.1 Veškerá komunikace, oznamování či jakékoliv jiné jednání podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou, není-li v této Smlouvy výslovně uvedeno jinak, činěny v písemné nebo elektronické formě, a to doručením odpovídajícího dokumentu na následující adresy:

9.1.1 Emitent:

LAAAN INVESTMENT a.s.

Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2

K rukám: Jan Smílek, člen představenstva

jan.smilek@laaan.cz

9.1.2 Agent pro zajištění:

Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1

K rukám: JUDr. David Mašek, Ph.D., jednatel

david.masek@masekpartners.cz

9.2 Doručení dokumentu emailem nastává (i) potvrzením o doručení emailu druhou Stranou nebo (ii) prvním pracovním dnem následujícím po odeslání emailu druhé Straně.

9.3 Doručení dokumentu v listinné formě druhé Straně může být učiněno (i) doporučeným dopisem, (ii) kurýrem nebo (iii) osobním doručením.

9.4 Strany jsou povinny si změnu jakýchkoliv dat uvedených v záhlaví této Smlouvy oznámit bez zbytečného odkladu poté, co nastala, a to bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Změna podle předchozí věty tohoto článku bude vůči druhé Straně účinná okamžikem doručení písemného oznámení.

9.5 Veškeré dokumenty, oznámení či jakékoliv jiné písemnosti podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v češtině, nebude-li mezi Stranami výslovně ujednáno jinak.

9.6 Dokument, oznámení či jakákoliv jiná písemnost podle této Smlouvy se považuje za doručenu i v případě, že druhá Strana její doručení zmaří např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím přijetí zásilky apod. V takovém případě se předmětná písemnost pro účely této Smlouvy považuje za doručenu (i) třetí den od jejího podání jako doporučené psaní u provozovatele poštovních služeb, s výjimkou případu, kdy k doručení nedojde z důvodu prokazatelného pochybení na straně provozovatele poštovních

služeb, jemuž byla zásilka předána k doručení druhé Straně, nebo (ii) okamžikem odmítnutí vyzvednutí zásilky adresátem.

10. **ODDĚLITELNOST**

Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným, a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Ustanovení tohoto Článku 10 této Smlouvy je plně oddělitelné od ostatních ustanovení této Smlouvy.

11. **SOUČINNOST**

Strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany, a že uskuteční veškerá právní jednání, která se ukáží být nezbytná pro řádný výkon činnosti Agent pro zajištění a splnění všech závazků Stran plynoucích z této Smlouvy.

12. **POSTOUPENÍ A ZAPOČTĚNÍ**

Tato Smlouva je závazná i pro právní nástupce Stran. Agent pro zajištění může postoupit nebo převést své pohledávky, práva, dluhy a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo celou Smlouvu a dále může být vyměněn způsobem povoleným v této Smlouvě a/nebo Emisních podmínkách. Pro případ postoupení (převodu) této Smlouvy si Strany ujednaly, že Emitent nemůže odmítnout osvobození Agent pro zajištění za žádných okolností. Emitent nemůže postoupit nebo převést své pohledávky, práva, dluhy či povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu bez předchozího písemného souhlasu Agent pro zajištění.

13. **ÚPLNÁ DOHODA**

Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody (ať již učiněné v písemné, ústní nebo jiné formě) mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této Smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Smlouvy.

14. **VZDÁNÍ SE PRÁV**

Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakékoli povinnosti či učinění jakéhokoli úkonu nebo právního jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění dané povinnosti nebo učinění daného úkonu nebo právního jednání, nebo jakékoli jiné povinnosti, úkonu či právního jednání.

15. **ZMĚNY SMLOUVY**

Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami. Změna Smlouvy v jiné, než písemné formě je tímto vyloučena.

16. **ROZHODNÉ PRÁVO**

Tato Smlouva a všechny mimosmluvní závazky a povinnosti vzniklé z ní nebo v souvislosti s ní se budou řídit právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.

17. **ŘEŠENÍ SPORŮ**

Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo s touto Smlouvou související (včetně sporů ohledně existence, platnosti nebo ukončení této Smlouvy nebo ohledně jakékoli mimosmluvní povinnosti vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní), nebo důsledků její nicotnosti.

18. **STEJNOPISY**

Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s tím, že každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.

19. **ZPŘÍSTUPNĚNÍ**

Emitent se zavazuje zpřístupnit tuto Smlouvu všem vlastníkům Dluhopisů na Webových stránkách Emitenta bezodkladně po jejím podpisu oběma Stranami.

20. **PŘÍLOHA**

Následující příloha je nedílnou součástí této Smlouvy:

Příloha 1: Zástavní smlouva -vzor

21. **PLATNOST A ÚČINNOST**

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

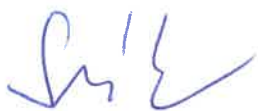
**\*\*\* PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE \*\*\***

SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto Smlouvu následovně:

**LAAAN INVESTMENT, a.s.**

Podpis:



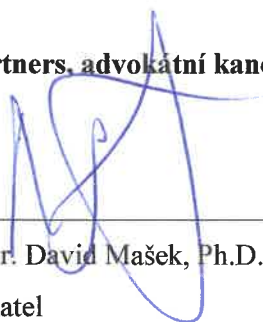
Jméno: Jan Smílek

Funkce: člen představenstva

Datum: 2.2.2023

**Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.**

Podpis:



Jméno: JUDr. David Mašek, Ph.D.

Funkce: Jednatel

Datum: 2.2.2023

SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

**PŘÍLOHA 1**  
**ZÁSTAVNÍ SMLOUVA**

Příloha č.1

TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, A.S.

A

MAŠEK & PARTNERS, ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, S.R.O.

---

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA  
K NEMOVITÝM VĚCEM

---

**TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM** (dále je "Smlouva") byla uzavřena níže uvedeného dne

**MEZI:**

- (1) **TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s.**, se sídlem Průmyslová 1000, Staré Město, 739 61 Třinec, IČO: 18050646, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 146, zastoupená Ing. Janem Czudkem, předsedou představenstva a Ing. Ivem Žižkou, členem představenstva (dále jen "**Zástavce**"); a
- (2) **Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.**, identifikační číslo osoby 109 94 131, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 351957, zastoupená jednatelem JUDr. Davidem Maškem, Ph.D. (dále jen "**Agent pro zajištění**")

(Zástavce a Agent pro zajištění dále společně "**Strany**" nebo samostatně "**Strana**".) Za vedlejší účasti následujících účastníků:

- (3) **LAAAN INVESTMENT a.s.**, IČO: 117 28 418, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 26541, zastoupená členem představenstva, panem Janem Smílkem (dále také jen "**Emitent**"); a
- (4) **PORT V 37, s.r.o.**, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 084 85 933, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 319676, zastoupená Janem Smílkem, jednatelem (dále také jen "**Kupující**" nebo "**Nabyvatel**")

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Emitent vydal Dluhopisy, s jimiž jsou spojena práva a povinnosti vlastníků Dluhopisů podle pravidel, která jsou včetně informací o emisi Dluhopisů podrobněji vymezena v Emisních podmínkách (jak jsou tyto pojmy definovány níže) a Emitent se současně zavázal zřídit k Dluhopisům odpovídající zajištění.
- (B) Emitent pověřil za podmínek stanovených Smlouvou o výkonu činnosti a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech Agentu pro zajištění výkonem veškerých činností, které obvykle vykonává agent pro zajištění, a Agent pro zajištění toto pověření za podmínek stanovených Smlouvou o výkonu činnosti přijal.
- (C) Agent pro zajištění jedná v postavení agenta pro zajištění podle § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Při výkonu práv podle této Smlouvy se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé Zajištěné pohledávky. V rozsahu, v jakém práva z této Smlouvy nebo práva s ní související uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný vlastník Dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.
- (D) Strany mají zájem uzavřít tuto Smlouvu za situace, kdy Zástavce je aktuálním vlastníkem Nemovitostí, Emitent je v pozici zástavního dlužníka, Agent pro zajištění jedná v postavení zástavního věřitele a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k Nemovitostem a vstoupit do práv a povinností Zástavce.

## BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

### 1. DEFINOVANÉ POJMY A VÝKLAD

#### 1.1 V této Smlouvě:

"**Agent pro zajištění**" má význam stanovený v Úvodních ustanoveních;

"**Dluhopisy**" znamená [dluhopisy LAAAN INVESTMENT 10,00/2025 vydávané Emitentem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 10.000.000,00 Kč, splatné v roce 2025 a úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a. z jejich jmenovité hodnoty; Dluhopisy jsou blíže specifikovány Emisními podmínkami];

"**Emisní podmínky**" znamená [emisní podmínky dluhopisů LAAAN INVESTMENT 10,00/2025 vyhotovené Emitentem v souladu se Zákonem o dluhopisech];

"**Emitent**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních;

"**Jistota**" má význam uvedený v Článku 6.3;

"**Katastr nemovitostí**" znamená katastr nemovitostí zřízený podle zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon);

"**Kupní smlouva**" znamená smlouvu kupní uzavřenou mezi Zástavcem jako prodávajícím a Kupujícím, podepsanou dne      2023 za účelem nabytí níže uvedených Nemovitostí;

"**Kupující**" a "**Nabyvatel**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních;

"**Nemovitosti**" znamená společně všechny dále uvedené věci:

- (i) pozemek parc. č. 1916/17, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (průmyslový objekt);
- (ii) pozemek parc. č. 1916/83; a
- (iii) pozemek parc. č. 1916/251;

vše v katastrálním území Dubí u Kladna, obec Kladno, zapsané v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, včetně všech součástí a příslušenství, a včetně všech souvisejících práv a povinností, jenž jsou ke dnešnímu dni ve vlastnictví Zástavce jako Prodávajícího;

"**Občanský zákoník**" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

"**Pracovní den**" znamená veškeré dny, kromě sobot, nedělí a všech dnů, které jsou v České republice zákonnými státními svátky nebo jinými svátky podle zákona č. 254/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů;

"**Schovatel**" má význam uvedený v Článku 6.3;

"**Smlouva**" znamená tato Smlouva uzavřená mezi Zástavcem a Agentem pro zajištění;

"**Smlouva o výkonu činnosti**" znamená smlouva o výkonu činnosti uzavřená mezi Agentem pro zajištění a Emitentem ze dne [●];

"**Úschova**" má význam uvedený v Článku 6.3;

"**Zajištěné dluhy**" má význam uvedený v Článku 2.1;

"**Zákon o dluhopisech**" znamená zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

"**Zástavce**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních;

"**Zástavní právo**" má význam uvedený v Článku 3.1; a

"**Znalecký posudek**" znamená znalecký posudek č. 4845-27/2021 o obvyklé ceně Nemovitostí ze dne 20. července 2021, vypracovaný Antonínem Kolouchem, se sídlem Ant. Škváry 3249, 272 01 Kladno., který tvoří **Přílohu 2 (Znalecký posudek)** této Smlouvy.

## 1.2 V této Smlouvě:

1.2.1 nadpisy slouží pouze pro snazší orientaci a při výkladu této Smlouvy se k nim nepřihlíží;

1.2.2 slova použitá v jednotném čísle zahrnují i číslo množné a naopak slova vyjadřující určitý rod zahrnují i ostatní rody;

1.2.3 odkazy na "osobu" zahrnují i právnické osoby a sdružení osob bez právní subjektivity a určitá osoba zahrnuje její právní nástupce a postupníky; a

1.2.4 odkazy na "Úvodní ustanovení", "Preambuli", "Články" a "Přílohy" jsou odkazy na Úvodní ustanovení, Preambuli, Články a Přílohy této Smlouvy.

1.3 Úvodní ustanovení, Preambule a Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

1.4 Odkazuje-li Smlouva na určitý právní předpis, zahrnuje takový odkaz i právní předpis, který ho nahradí.

1.5 Strany prohlašují, že je jim znám význam všech výrazů použitých v této Smlouvě a že si v případě jakýchkoli pochybností nejasný či nepřesný význam pojmu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit nebo si jej náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.

## 2. DLUHY

2.1 Zajištěné dluhy. Dluhy zajištěné Zástavním právem jsou veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění a/nebo vlastníku Dluhopisů, které vznikly a/nebo vzniknou do 31. ledna 2026 na základě a/nebo v souvislosti s Dluhopisy nebo Emisními podmínkami nebo touto Smlouvou, zejména:

2.1.1 dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění a/nebo kterémukoli vlastníku Dluhopisů vyplývající z vydaných Dluhopisů, zejména (i) dluhy odpovídající pohledávkám na splacení jistiny Dluhopisů a (ii) výnosy vzniklé v souvislosti s Dluhopisy;

- 2.1.2 dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění vzniklé v souvislosti s jeho postavením agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech, včetně dluhů z titulu nároků Agentu pro zajištění na jeho odměnu a náhradu nákladů podle této Smlouvy, Smlouvy o výkonu činnosti a/nebo Emisních podmínek;
- 2.1.3 dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění a/nebo kterémukoli z vlastníku Dluhopisů vyplývající z nákladů spojených s vymáháním pohledávek (zejména účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění), které vzniknou v budoucnu na základě a/nebo v souvislosti s touto Smlouvou, Smlouvou o výkonu činnosti, Dluhopisy, Emisními podmínkami a/nebo na základě obecně závazných právních předpisů;
- 2.1.4 dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění a/nebo kterémukoli vlastníku Dluhopisů vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody (včetně jakýchkoli nároků na náhradu ušlého zisku) nebo nemajetkové újmy a jiných obdobných plateb vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou, Smlouvou o výkonu činnosti, Dluhopisy a/nebo Emisními podmínkami; a
- 2.1.5 dluhy Emitenta vůči Agentu pro zajištění a/nebo kterémukoli vlastníku Dluhopisů spočívající v povinnosti zaplatit jakoukoli částku v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, nicotnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakýchkoli Dluhopisů a/nebo pohledávek z Dluhopisů;

to vše do celkové výše 14.000.000,00 Kč (čtrnáct milionů korun českých) (společně dále jen "**Zajištěné dluhy**").

- 2.2 Prohlášení. Zástavce a Emitent každý sám za sebe prohlašuje, že výše uvedené vymezení Zajištěných dluhů je v souladu s ustanoveními kogentních obecně závazných právních předpisů a vyjadřuje s ním souhlas.

### 3. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 3.1 Zřízení Zástavního práva. Zástavce za účelem zajištění všech Zajištěných dluhů neodvolatelně a bezpodmínečně zřizuje ve prospěch Agentu pro zajištění (jednajícího vlastním jménem ve prospěch každého z vlastníků Dluhopisů) zástavní právo k Nemovitostem (dále jen "**Zástavní právo**") a Agent pro zajištění Zástavní právo přijímá. Zástavní právo se zřizuje jako první v pořadí.
- 3.2 Související závazky. Zástavce je povinen nezajistit zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí nový dluh vůči osobě odlišné od Agentu pro zajištění a neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. Oba tyto závazky budou zapsány do Katastru nemovitostí.
- 3.3 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. Agent pro zajištění se zavazuje, že nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy podá příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad Zástavního práva a dalších práv či omezení podle této Smlouvy uvedených v Článku 4 (*Povinnosti Zástavce*) níže do Katastru nemovitostí a doručí návrh Zástavci s razítkem příslušného katastrálního úřadu potvrzujícím podání návrhu na vklad Zástavního práva.

- 3.4 Postup při zamítnutí vkladu. Pokud katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva nebo kteréhokoli práva nebo omezení zřízovaného na základě této Smlouvy do Katastru nemovitostí, Zástavce ve lhůtě pěti (5) Pracovních dnů po obdržení žádosti Agentu pro zajištění uzavře novou smlouvu o zřízení zástavního práva, případně příslušného jiného práva nebo omezení zřízovaného na základě této Smlouvy k Nemovitostem ve znění v zásadě totožném s touto Smlouvou, které však bude zohledňovat připomínky katastrálního úřadu uvedené v jeho rozhodnutí tak, aby mohlo dojít k řádnému vkladu Zástavního práva, případně příslušného jiného práva nebo omezení zřízovaného na základě této Smlouvy do Katastru nemovitostí.
- 3.5 Převod Nemovitostí. Agent pro zajištění jednající v postavení zástavního věřitele předem souhlasí s převodem vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího dle Kupní smlouvy. V případě převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího platí, že ke dni, kdy nastanou účinky vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do Katastru nemovitostí, (i) přechází všechna práva a povinnosti Zástavce podle této Smlouvy na Kupujícího (tj. Kupující vstupuje do postavení Zástavce) a (ii) Zástavce (jako bývalý vlastník Nemovitostí) přestává být vázán závazky podle této Smlouvy.
4. **POVINNOSTI ZÁSTAVCE**
- 4.1 Řádná péče. Zástavce bude všechna práva spojená s Nemovitostmi vykonávat řádně a v souladu s péčí řádného hospodáře a dalšími zákonnými povinnostmi.
- 4.2 Pojištění. Zástavce se zavazuje zajistit u pojišťovny pojištění Nemovitostí proti škodám a jiným nebezpečím v běžném rozsahu a ve výši umožňující řádnou obnovu Nemovitostí v případě jejich kompletního poškození. Zástavce na žádost Agentu prokáže existenci požadovaného pojištění, včetně řádné a včasné úhrady pojistného.
- 4.3 Přednostní právo. Zástavce před vkladem Zástavního práva podle této Smlouvy do Katastru nemovitostí nevyhradí ani se nezaváže vyhradit přednostní pořadí pro jiné věcné právo ve vztahu k Nemovitostem a takové právo nezapíše do Katastru nemovitostí.
- 4.4 Výhrada vlastnictví stroje. Ve vztahu k v budoucnu zabudovaným strojům a jiným zařízením nedá Zástavce bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění nedá souhlas se zápisem výhrady, že stroj nebo jiné upevněné zařízení nacházející se na Nemovitostech není v jeho vlastnictví, do Katastru nemovitostí a zavazuje se, že taková výhrada nebude ve vztahu k Nemovitostem zapsána.
- 4.5 Svěrenský fond. Zástavce bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění Nemovitostí nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěrenského fondu ani nesvěří jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže.
- 4.6 Ochrana Zástavního práva. Zástavce se zdrží jakýchkoli jiných právních jednání a úkonů, které by mohly mít nepříznivý vliv na práva Agentu pro zajištění podle této Smlouvy, ani neučiní žádná jiná právní jednání a úkony ani neumožní žádné jiné osobě učinění jiných právních jednání a úkonů, které by mohly ohrozit existenci nebo realizaci Zástavního práva.
- 4.7 Informační povinnost. Zástavce má vůči Agentu pro zajištění informační povinnost zejména v následujících případech:

- 4.7.1 Na žádost Agentu pro zajištění ve lhůtě pěti (5) Pracovních dnů Agentu pro zajištění poskytne všechny informace, které se týkají Zástavního práva, Nemovitostí nebo jakékoli jiné informace, které může Agent pro zajištění důvodně požadovat.
- 4.7.2 Zástavce bude Agentu pro zajištění bez zbytečného prodlení informovat o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které (i) třetí osoba nabyla nebo by mohla nabýt jakékoli právo k Nemovitostem, (ii) došlo nebo by mohlo dojít k ohrožení existence Zástavního práva nebo k omezení či znemožnění realizace Zástavního práva, nebo (iii) by mohla být snížena hodnota Nemovitostí.
- 4.7.3 Zástavce bez zbytečného odkladu bude písemně informovat Agentu pro zajištění, pokud se dozví, že kterékoli z prohlášení podle Článku 7 (*Prohlášení a ujištění*) je nepravdivé, neúplné, nepřesné nebo zavádějící nebo že došlo k porušení kterékoli z jeho povinností podle tohoto Článku 4 (*Povinnosti Zástavce*).

## 5. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 5.1 Základní ustanovení. Zástavní právo se stane okamžitě vykonatelným, pokud nebude kterýkoli Zajištěný dluh nebo jakákoliv jeho část splněna řádně v celé výši a včas. Dále platí, že:
- 5.1.1 Agent pro zajištění je povinen realizovat Zástavní právo podle rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů o způsobu výkonu Zástavního práva kterýmkoli způsobem povoleným touto Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy, s výjimkou uvedenou v Článku 5.1.2.
- 5.1.2 Agent pro zajištění je oprávněn sám rozhodnout o výkonu Zástavního práva včetně způsobu jeho realizace i bez rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění účelné pro ochranu práv a oprávněných zájmů vlastníků Dluhopisů.
- 5.1.3 Agent pro zajištění je oprávněn učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby hodnota Nemovitostí neklesla a realizace Zástavního práva nebyla nijak ohrožena.
- 5.1.4 Agent pro zajištění je oprávněn nechat ocenit Nemovitosti znalcem, znaleckým ústavem nebo obdobnou třetí osobou či institucí.
- 5.1.5 Agent pro zajištění je oprávněn nepostupovat podle rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů o způsobu výkonu Zástavního práva, pokud schůze vlastníků Dluhopisů současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje a finanční povinnosti, které Agentu pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním podle rozhodnutí schůze vlastníků, nebo jestliže takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.
- 5.1.6 Agent pro zajištění bude informovat vlastníky Dluhopisů o výkonu práv a povinností podle této Smlouvy, jakož i o obsahu významných oznámení nebo dokladů, které Agent pro zajištění vyhotoví nebo obdrží.

- 5.1.7 Emitent nahradí Agentu pro zajištění náklady účelně vynaložené v souvislosti s realizací Zástavního práva, kupř. náklady související se zajištěním znaleckých posudků, zajištění a opatření podle Článku 5.1.2 a inzerce Nemovitostí.
- 5.2 Přímý prodej. Nemovitosti mohou být zpeněženy prostřednictvím přímého prodeje. Přímý prodej podléhá následujícím pravidlům, jejichž splnění ze strany Agentu pro zajištění bude považováno za splnění podmínek o prodeji s odbornou péčí stanovených příslušnými právními předpisy:
- 5.2.1 Agent pro zajištění je povinen písemně oznámit Zástavci úmysl provést přímý prodej.
- 5.2.2 Před přistoupením ke zpeněžení Nemovitostí přímým prodejem zajistí Agent pro zajištění vypracování znaleckého posudku určujícího obvyklou tržní cenu Nemovitostí, kterou následně písemně sdělí Zástavci.
- 5.2.3 Agent pro zajištění je povinen zajistit inzerci prodeje Nemovitostí, a to minimálně na 3 realitních serverech. V inzerci musí být uveden minimálně stručný popis Nemovitostí, jejich fotodokumentace, minimální kupní cena a informace o tom, kde se může zájemce seznámit s dalšími informacemi o Nemovitostech.
- 5.2.4 V případě přímého prodeje je jako minimální kupní cena v prvním kole vždy uvedena cena stanovená znaleckým posudkem podle Článku 5.2.2.
- 5.2.5 V případě přímého prodeje Agent pro zajištění vyhodnotí došlé nabídky na koupi Nemovitostí nejdříve jeden (1) měsíc po zahájení inzerce.
- 5.2.6 Agent pro zajištění je oprávněn (i) odmítnout všechny doručené nabídky (a to i pokud budou splňovat všechny předepsané podmínky) nebo (ii) prodat Nemovitosti zájemci, jehož nabídka bude vyhodnocena jako nejlepší v posledním kole inzerce. Agent pro zajištění je při hodnocení nabídek oprávněn kromě nabízené ceny zohlednit zejména úvěrové riziko, riziko související s vypořádáním transakce, riziko právní, daňové, obchodní nebo jiné. Agent pro zajištění je zejména 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 Agentu pro zajištění oproti nabídkám vystavujícím Agentu pro zajištění daňovými nákladům či rizikům takových nákladů, a (iii) bezpodmínečné nabídky oproti nabídkám podmíněným právními, administrativními, obchodními či jinými podmínkami.
- 5.2.7 Pokud ve lhůtě pro podávání nabídek není doručena žádná nabídka svojí výší odpovídající minimální kupní ceně a zároveň splňující předem stanovené podmínky prodeje nebo jsou všechny nabídky odmítnuty, je Agent pro zajištění oprávněn pokračovat dalším kolem inzerce se sníženou kupní cenou; každé kolo inzerce se sníženou minimální kupní cenou musí trvat vždy alespoň jeden (1) měsíc, přičemž minimální kupní cena smí být v rámci jednoho kola inzerce snížena maximálně o 10 % ceny Nemovitostí stanovené znaleckým posudkem podle Článku 5.2.2; pro vyloučení možných pochybností Strany uvádí, že v případě více kol inzerce může být minimální kupní cena snížena opakovaně.

- 5.2.8 Zástavce souhlasí a zavazuje se, že na žádost Agentu pro zajištění bezodkladně poskytne Agentu pro zajištění veškeré dokumenty a informace týkající se Nemovitostí, které Agent pro zajištění může požadovat za účelem (i) vypracování znaleckého posudku a (ii) jejich poskytnutí zájemcům o Nemovitosti tak, aby byla maximalizována nabídková cena. V případě porušení povinnosti Zástavce podle předchozí věty je Agent pro zajištění oprávněn realizovat přímý prodej výhradně na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici.
- 5.2.9 Za výše uvedených podmínek je Agent pro zajištění oprávněn uzavřít smlouvu o převodu Nemovitostí. Agent pro zajištění není povinen přijmout žádnou nabídku a ke zpeněžení Nemovitostí přímým prodejem podle této Smlouvy přistoupit kdykoli znovu.
- 5.3 Veřejná dražba. Nemovitosti mohou být zpeněženy prostřednictvím veřejné dražby podle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.4 Soudní prodej zástavy. Nemovitosti mohou být zpeněženy prostřednictvím soudního prodeje zástavy podle příslušných ustanovení zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5 Výtěžek zpeněžení. Výtěžek zpeněžení Nemovitostí bude použit k úhradě Zajištěných dluhů a úhradě nákladů souvisejících s výkonem Zástavního práva. Zbylé peníze budou vydány Zástavci s výjimkou případů, kdy existují nebo mohou vzniknout Zajištěné dluhy, které v době výkonu Zástavního práva nejsou splatné; v takovém případě budou zbylé peníze považovány za plnění ve smyslu Článku 5.6.
- 5.6 Plnění přijatá Agentem pro zajištění. Jakákoli plnění přijatá Agentem pro zajištění v souvislosti s Nemovitostmi je Agent pro zajištění oprávněn (i) použít na úhradu splatných Zajištěných dluhů, s jejichž úhradou je Zástavce a/nebo Emitent v prodlení, nebo (ii) zadržet do doby, než dojde k úplnému uhrazení Zajištěných dluhů. Co bude převyšovat předpokládanou výši Zajištěných dluhů, vydá Agent pro zajištění Zástavci nebo Emitentovi.
- 5.7 Zastoupení. Agent pro zajištění je oprávněn pověřit třetí osobu výkonem Zástavního práva a všemi činnostmi s ním souvisejícími, pokud tato třetí osoba splňuje všechny zákonné požadavky kladené na podnikatele v oblasti organizace dražeb nebo zprostředkování prodeje nemovitostí, a s ohledem na její dosavadní působení na relevantním trhu lze předpokládat zachování vysoké míry odbornosti při zajištění výkonu Zástavního práva.

## 6. TRVÁNÍ A ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- 6.1 Trvání Zástavního práva. Tato Smlouva a Zástavní právo zůstávají platné a účinné až do okamžiku, kdy dojde k úplnému splacení Zajištěných dluhů a současně již nemohou Zajištěné dluhy vzniknout.
- 6.2 Zástavní právo dále zanikne také v následujících případech:
- 6.2.1 pokud se vzdá Agent pro zajištění Zástavního práva; nebo
- 6.2.2 pokud se o zániku Zástavního práva písemně dohodne Zástavce (resp. stávající zástavní dlužník) a Agent pro zajištění.

6.3 Zánik úhradou pohledávek. Zástavce je (zejména ale nikoli výlučně při prodeji Nemovitosti) oprávněn ukončit Zástavní právo také složením dále specifikované částky (dále jen „**Jistota**“) na Agentem pro zajištění písemně sdělený bankovní účet, zpravidla do úschovy vybraného advokáta, notáře, či banky, kdy Agent pro zajištění bude účastníkem takové úschovní smlouvy (dále jen "**Schovatel**" a "**Úschova**"). Zástavce a Emitent společně včas písemně uvedomí o takovém záměru Agentu pro zajištění. Emitent uhradí Agentu pro zajištění náklady vzniklé v souvislosti s realizací ukončení Zástavního práva podle tohoto Článku 6.3. Pro ukončení Zástavního práva složením částky jako alternativního zajištění dále platí, že:

6.3.1 V případě záměru Zástavce a/nebo Emitenta ukončit Zástavní právo za současného rozhodnutí Emitenta o předčasném zesplatnění Dluhopisů budou Strany postupovat následovně:

(i) Agent pro zajištění se písemně vzdá Zástavního práva do (5) Pracovních dnů ode dne, kdy mu Zástavce a/nebo Emitent předloží potvrzení Schovatele o tom, že do Úschovy byla složena Jistota ve výši odpovídající aktuální výši splatných Zajištěných dluhů ke dni zesplatnění Dluhopisů; a

(ii) Agent pro zajištění takový postup bezdůvodně neodmítne, pakliže bude garantována výplata Zajištěných dluhů vlastníkům Dluhopisů přímo z předmětné Úschovy bez zbytečného odkladu po předčasném zesplatnění Dluhopisů.

6.3.2 V případě záměru Zástavce a/nebo Emitenta ukončit Zástavní právo bez rozhodnutí Emitenta o předčasném zesplatnění Dluhopisů budou Strany postupovat následovně:

(i) Agent pro zajištění se písemně vzdá Zástavního práva do (5) Pracovních dnů ode dne, kdy dojde ke složení Jistoty ve výši odpovídající výši, do které jsou zajištěny Zajištěné dluhy podle Článku 2.1, na bankovní účet písemně určený Agentem pro zajištění;

(ii) Agent pro zajištění bude oprávněn použít část nebo celou Jistotu v souladu s účelem zajištění Zajištěných dluhů, tj. zejména vyplatit část nebo i celou Jistotu vlastníkům Dluhopisů, pokud nebude kterýkoli Zajištěný dluh nebo jakákoliv jeho část splněna řádně v celé výši a včas;

(iii) Agent pro zajištění bude oprávněn zadržet Jistotu do doby, než dojde k úplnému uhrazení Zajištěných dluhů; případné úroky z Jistoty budou náležet Agentu pro zajištění;

(iv) Strany si poskytnou potřebnou součinnost v případě, že Emitent vyzve Agentu pro zajištění k použití Jistoty k uspokojení Zajištěných dluhů (zejména v případě, že má dojít k úhradě jistiny splatných Dluhopisů ze složené částky); a

(v) Pokud dojde k úplnému splacení Zajištěných dluhů a současně již nebudou moci Zajištěné dluhy vznikat, Agent pro zajištění vyplatí Emitentovi Jistotu poníženou o částku, kterou Agent pro zajištění vyplatil vlastníkům Dluhopisů v souladu s touto Smlouvou.

- 6.4 Omezení ukončení Smlouvy. Zástavce, Emitent ani Kupující není oprávněn tuto Smlouvu vypovědět ani od ní odstoupit a vzdávají se svého práva domáhat se zrušení závazků založených touto Smlouvou.
- 6.5 Výmaz Zástavního práva. Strany se dohodly, že zanikne-li Zástavní právo (i) Agent pro zajištění není povinen požádat o výmaz takového zaniklého práva a (ii) Zástavce požádá o výmaz takového zaniklého Zástavního práva na své náklady.
- 6.6 Potvrzení. Po zániku Zástavního práva vydá Agent pro zajištění Zástavci na jeho žádost potvrzení o zániku Zástavního práva, ve kterém bude uvedeno zejména datum, ke kterému došlo k zániku Zástavního práva a potvrzení, že všechna práva a povinnosti Stran podle této Smlouvy zanikla.

## 7. **PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ**

Prohlášení a ujištění Zástavce. Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Agentu pro zajištění, že všechny dále uvedené prohlášení a ujištění jsou pravdivá, správná, úplná a nejsou v žádném ohledu zavádějící:

- 7.1.1 Zástavce je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právem České republiky.
- 7.1.2 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 (zejména ke zřízení Zástavního práva), a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- 7.1.3 Zástavce není omezen žádným rozhodnutím soudu nebo jakéhokoli jiného orgánu státní či veřejné správy ve vztahu k nakládání s Nemovitostmi.
- 7.1.4 Zástavce nepodal dlužnický insolvenční návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a Zástavce nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- 7.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Zástavce, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Zástavci reorganizaci.
- 7.1.6 Zástavce nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- 7.1.7 Zástavce není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, nebo obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.
- 7.1.8 Zástavce nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.
- 7.1.9 Valná hromada (včetně jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Zástavce s likvidací nebo bez likvidace.
- 7.1.10 Žádná z událostí uvedených v Článku 7.1.4 až Článku 7.1.9 nehrozí.

- 7.1.11 Vůči Zástavci nebylo zahájeno trestní stíhání.
- 7.1.12 Zástavce nemá žádné nedoplatky, splatné dluhy a/nebo povinnosti ve vztahu k daním, veřejnému zdravotnímu pojištění, sociálnímu zabezpečení a státní politice zaměstnanosti a/nebo jakýmkoli jiným obdobným odvodovým povinnostem.
- 7.1.13 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 a/nebo soudním rozhodnutím.
- 7.1.14 Zástavce obdržel kopii Emisních podmínek včetně všech jejích příloh a ostatní dokumenty, seznámil se s nimi i s podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasí s nimi.
- 7.1.15 Zástavce je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a je oprávněn s nimi nakládat v plném rozsahu požadovaném pro účely této Smlouvy.
- 7.1.16 Nemovitosti nejsou předmětem žádného práva třetí osoby a neexistuje žádná smlouva nebo jiné ujednání, na jehož základě by mohlo jakékoli právo třetí osoby k Nemovitostem vzniknout.
- 7.1.17 Žádná z Nemovitostí není součástí již zastavené věci hromadné nebo již zastaveného souboru věcí.
- 7.1.18 Nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v Katastru nemovitostí se skutečným stavem ani neexistují žádné nároky třetích osob v souvislosti s Nemovitostmi, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabyvacím titulem Zástavce k Nemovitostem ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací a/nebo jiné obdobné podmínky.
- 7.1.19 Zástavce Nemovitosti nevyčlenil ze svého vlastnictví a nesvěřil je správci za účelem zřízení svěřenského fondu ani nesvěřil jejich správu třetí osobě ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal.
- 7.1.20 Zástavce neuzavřel dohodu o správě Nemovitostí a nevyhradil ani se nezavázal vyhradit přednostní pořadí pro jiné právo a/nebo přednostní právo ke zřízení jiného práva jiné osobě ve vztahu k Nemovitostem.
- 7.1.21 Do Katastru nemovitostí nebyla ve vztahu k Nemovitostem zapsána výhrada, že stroj nebo jiné upevněné zařízení nacházející se na Nemovitostech není v jeho vlastnictví a Zástavce k takové výhradě nedal souhlas.
- 7.1.22 Nemovitosti nejsou předmětem žádného sporu a neprobíhá ve vztahu k nim žádné soudní, rozhodčí ani jiné obdobné řízení (včetně exekučního řízení týkajícího se Nemovitostí).

7.1.23 Zástavce neprovedl žádné kroky, jiná právní jednání a/nebo úkony, které by mohly Agentu pro zajištění zabránit v realizaci Zástavního práva nebo které by mohly takovou realizaci ze strany Agentu pro zajištění jakkoli omezit, a Zástavci není známa žádná skutečnost, která by znemožnila vznik Zástavního práva.

7.1.24 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.

7.2 Převzetí nebezpečí změny okolností. Zástavce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

## 8. SOUČINNOST

8.1 Zástavce se zavazuje poskytnout Agentu pro zajištění veškerou potřebnou součinnost potřebnou pro vznik, existenci a realizaci Zástavního práva a učinit veškerá opatření, která Agent pro zajištění považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně realizováno, a zejména umožnit mu nebo jím určeným osobám přístup k Nemovitostem za účelem určení hodnoty Nemovitostí nebo jejich prohlídky zájemci o koupi. Po dni úplného splacení Zajištěných dluhů se Agent pro zajištění zavazuje (na žádost a náklady Zástavce) poskytnout Zástavci nezbytnou součinnost k provedení výmazu zápisu Zástavního práva v Katastru nemovitostí.

8.2 Při výkonu Zástavního práva Zástavce poskytne Agentu pro zajištění na jeho žádost plnou moc, pokud bude taková plná moc potřeba, a dále poskytne Zástavci veškerou součinnost nezbytnou pro zápis převodu vlastnického práva k Nemovitostem v Katastru nemovitostí.

## 9. POSTOUPENÍ

Tato Smlouva je závazná i pro právní nástupce Stran. Agent pro zajištění může postoupit nebo převést své pohledávky, práva, dluhy a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo celou Smlouvu a dále může být vyměněn způsobem povoleným v Emisních podmínkách a/nebo Smlouvě o výkonu činnosti. Pro případ postoupení (převodu) této Smlouvy si Strany ujednaly, že Zástavce ani Emitent nemůže odmítnout osvobození Agentu pro zajištění za žádných okolností. Zástavce nemůže postoupit nebo převést své pohledávky, práva, dluhy či povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění; tím není dotčen Článek 3.5, podle kterého dochází k přechodu práv a povinností Zástavce z této Smlouvy na nového vlastníka Nemovitostí v případě změny vlastnického práva k Nemovitostem.

## 10. DORUČOVÁNÍ A OZNAMOVÁNÍ

10.1 Doručování. Veškerá oznámení, která musí nebo mohou být podána podle či v souvislosti se Smlouvou, budou v českém jazyce, budou písemná a mohou být podána osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou, nebo elektronickou poštou, na adresu uvedenou ve Smlouvě nebo na takovou jinou adresu, kterou tato Strana určí v oznámení zaslaném druhé Straně způsobem v souladu s touto Smlouvou. Pokud kterákoliv ze Stran využije více než jeden z výše uvedených způsobů doručování oznámení, potom se bude příslušné oznámení považovat za obdržené druhou Stranou v takový výše stanovený Pracovní den, který nastane nejdříve.

- 10.2 Odepření převzetí a fikce doručení. Pokud Strana odmítne převzetí oznámení, žádosti či jiné sdělení, má se za to, že toto oznámení, žádost či jiné sdělení bylo řádně doručeno v okamžik odmítnutí jejího převzetí. Pokud Strana nepřevzme oznámení, žádost či jiné sdělení zasílané poštou, má se pro účely Smlouvy za to, že toto oznámení, žádost či jiné sdělení bylo řádně doručeno třetí (3.) kalendářní den po uložení zásilky na příslušné poště, a to i tehdy pokud se adresát o uložení zásilky nedozvěděl. Za doručené bude považováno i oznámení, žádost či jiné sdělení, které nebude poštou uloženo, ale pošta je vrátí odesílateli jako nedoručené z důvodu, že adresát nebude na příslušné adrese dosažitelný. Nelze-li den doručení přesně určit, považuje se za něj den, kdy bylo oznámení, žádost či jiné sdělení odesláno zpět odesílateli, nelze-li den doručení určit ani takto, považuje se za den doručení den, kdy bylo oznámení vráceno odesílateli.
- 10.3 Adresy. Veškerá oznámení v souvislosti s touto Smlouvou budou zasílána na tyto adresy:
- 10.3.1 Zástavci: Adresa: Průmyslová 1000, Staré Město, 739 61 Třinec, k rukám: [●], e-mail: [●];
- 10.3.2 Agentu pro zajištění: Adresa: Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, k rukám: JUDr. David Mašek, Ph.D., jednatel, e-mail: david.masek@masekpartners.cz;
- 10.3.3 Emitentovi: Adresa: Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2, k rukám: Jan Smílek, člen představenstva, email: [●]; a
- 10.3.4 Kupujícímu: Adresa: Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2, k rukám: Jan Smílek, jednatel, email: [●]
- 10.4 Změna údajů. Strany se zavazují neprodleně si sdělit změny jakýchkoliv doručovacích údajů, bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě.

## 11. **ODDĚLITELNOST**

Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoli jejího Článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným nebo zdánlivým, pak taková neplatnost nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný nebo zdánlivý závazek takovým novým platným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Ustanovení tohoto Článku 11 (*Oddělitelnost*) této Smlouvy je plně oddělitelné od ostatních ustanovení této Smlouvy.

## 12. **ZMĚNY A DODATKY**

Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Jakékoliv změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny ve formě písemného dodatku, jinak je taková změna nebo dodatek neplatný.

## 13. **ROZHODNÉ PRÁVO**

Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklá (včetně práv a povinností z porušení této Smlouvy) se budou řídit příslušnými právními předpisy České republiky.

14. **ŘEŠENÍ SPORŮ**

Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo s touto Smlouvou související (včetně sporů ohledně existence, platnosti nebo ukončení této Smlouvy nebo ohledně jakékoli mimosmluvní povinnosti vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní), nebo důsledků její nicotnosti.

15. **VYHOTOVENÍ**

Tato Smlouva byla podepsána v **pěti (5)** vyhotoveních v českém jazyce, z nichž každá ze Stran a vedlejších účastníků této Smlouvy obdrží jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno pro podání u příslušného katastrálního úřadu.

16. **PŘÍLOHY**

Následující Přílohy této Smlouvy jsou její neoddělitelnou součástí:

Příloha 1: List vlastnictví; a

Příloha 2: Znalecký posudek.

17. **ÚPLNOST SMLOUVY**

Tato Smlouva je jedinou a úplnou dohodou mezi Stranami a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo, pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Strany stvrzují níže uvedenými podpisy veškerá výše uvedená ujednání a další uvedené skutečnosti.

18. **PLATNOST A ÚČINNOST**

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

**\*\*\* PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE \*\*\***

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují Strany podpisy:

**TŘINECKÉ ŽELEZÁRNY, a. s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Datum: [●]

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Datum: [●]

**Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: JUDr. David Mašek, Ph.D.

Funkce: Jednatel

Datum: [●]

**PORT V 37, s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Datum: [●]

**LAAAN INVESTMENT a.s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Datum: [●]