SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM (dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Obchodní firma:	**IMR Resort s.r.o.**
Se sídlem na adrese:	Ročov č.p. 71, 439 67 Ročov
IČ:	01558471
Zapsaná v OR	vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. C 32801
Zastoupena:	Jevgenij Jurijevič Šuklin, jednatel

(dále jen „**Zástavní dlužník**“)

a

Obchodní firma:	**Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.**
Se sídlem na adrese:	Plzeňská 276/298, Motol, 150 00 Praha 5
IČ:	078 87 591
Zapsaná v OR	vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309158
Zastoupena:	Ing. Jiřím Mesárošem, MBA, jednatelem

(dále jen „**Zástavní věřitel**“)

(Zástavní dlužník a Zástavní věřitel společně dále také „**Smluvní strany**“ nebo každý z nich samostatné též „**Smluvní strana**“)

I. Preambule

1. Zástavní dlužník jakožto emitent, rozhodl o vydání emise dluhopisů s názvem Dluhopis Ibluv Mlýn- resort-glamping, ISIN: CZ0003589038, jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) v předpokládaném a maximálním celkovém objemu až 24.000.000,- Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých), s úrokovou sazbou ve výši 12 % ročně, s datem emise 1. 11. 2026, splatných k 31. 12. 2029 (dále jen „**Dluhopisy**“).
2. Na základě emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) a § 20 odst. 2 a § 20a odst. 6 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, vykonává Zástavní věřitel práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků dluhopisů a vystupuje jako společný zástupce vlastníků Dluhopisů pro sjednání zajištění pohledávek z Dluhopisů a jeho případné realizace.
3. V souvislosti se zajištěním Dluhopisů uzavřel Zástavní dlužník se Zástavním věřitelem dne 2.11.2026 smlouvu s agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“), ve které Zástavní dlužník a Zástavní věřitel dohodli podmínky vedoucí k zajištění závazků z Dluhopisů a postup případné realizace zajištění.
4. Zástavní dlužník je jediným vlastníkem níže uvedených nemovitostí a souhlasí s tím, že zřídí ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k těmto nemovitostem (a věcný zákaz zcizení a zatížení, a zákaz dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy), a to za účelem zajištění veškerých, stávajících i budoucích, podmíněných i nepodmíněných, peněžitých pohledávek Zástavního věřitele (resp. vlastníků dluhopisů) vůči Zástavnímu dlužníku vzniklých z Dluhopisů na základě Emisních podmínek a/nebo této Smlouvy, včetně zejména následujících peněžitých pohledávek:
   a) peněžité pohledávky z titulu Dluhopisů na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů až do její celkové výše 24.000.000,- Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých) v souladu s Emisními podmínkami;
   b) peněžitých pohledávek z titulu Dluhopisů na vyplácení úrokových výnosů z Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami a dále veškerého dalšího příslušenství případně přirostlého k Dluhopisům;
   c) stávajících a budoucích pohledávek na úhradu (i) sankčních plateb sjednaných v Emisních podmínkách či Smlouvě s agentem pro zajištění, a (ii) nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly v minulosti nebo vzniknou v budoucnu na základě Dluhopisů a/nebo Emisních podmínek či Smlouvy s agentem pro zajištění nebo v souvislosti s nimi a/nebo na základě právních předpisů, a to zejména nákladů rozhodčího nebo soudního řízení včetně nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních;
   d) stávajících a budoucích pohledávek (i) z titulu Dluhopisů či Emisních podmínek či Smlouvy s agentem pro zajištění na splacení všech částek souvisejících s Dluhopisy či Emisními podmínkami či Smlouvou s agentem pro zajištění a/nebo s výkonem postavení Zástavního věřitele v postavení agenta pro zajištění, jako např. poplatky a jiné podobné úhrady, (ii) vzniklých v důsledku porušení závazků Zástavního dlužníka z Dluhopisů či Emisních podmínek či Smlouvy s agentem pro zajištění, (iii) z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody a jiných obdobných plateb vzniklých v souvislosti s Dluhopisy či Emisními podmínkami či Smlouvou

s agentem pro zajištění, a (iv) na úhradu jiných částek z titulu Dluhopisů či Emisních podmínek či Smlo
s agentem pro zajištění;

e) stávajících a budoucích pohledávek Zástavního věřitele vůči Zástavnímu dlužníkovi z titulu této Smlouvy včetně pohledávek vzniklých v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a jejích dodatků, udržováním této Smlouvy v platnosti a účinnosti, porušením závazků Zástavního dlužníka z této Smlouvy a zachováváním platnosti práv Zástavního věřitele z této Smlouvy, jejich výkonem a vymáháním, včetně nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zástavního práva z této Smlouvy; a

f) jakýchkoli jiných stávajících a budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek Zástavního věřitele vůči Zástavnímu dlužníku z titulu Dluhopisů a/nebo Emisních podmínek či Smlouvy s agentem pro zajištění; v případě všech budoucích pohledávek dle bodů (c) – (f) se jedná o pohledávky vzniklé do 31.12.2035;
(dále jen jako „**Zajištěné pohledávky**“)

s tím, že Zajištěnými pohledávkami dle bodů (b) – (f) výše jsou pohledávky až do úhrnné výše 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých).

Pro vyloučení pochybností jsou Zajištěnými pohledávkami vždy jak pohledávky, u kterých je Zástavní věřitel samostatným věřitelem, tak pohledávky, u kterých je společným a nerozdílným věřitelem Zástavní věřitel s každým jednotlivým vlastníkem Dluhopisů.

II. Zřízení Zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení

1. Zástavní dlužník tímto výslovně prohlašuje, že je jediným a výhradním vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí:
   - **pozemku parc. č. St. 68/1**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 985 m^2, **jehož součástí je stavba, rodinný dům, Ročov s č.p. 71,**
   - **pozemku parc. č. St. 68/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 652 m^2, **jehož součástí je stavba, jiná stavba, bez čp/če,**
   - **pozemku parc. č. St. 68/3**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 566 m^2, **jehož součástí je stavba, jiná stavba, bez čp/če,**
   - **pozemku parc. č. St. 72**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 660 m^2,
   - **pozemku parc. č. St. 73**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 236 m^2,
   - **pozemku parc. č. St. 96**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 194 m^2,
   - **pozemku parc. č. 486/2**, druh pozemku: zahrada, o celkové výměře 194 m^2,
   - **pozemku parc. č. 486/3**, druh pozemku: trvalý trávní porost, o celkové výměře 3886 m^2,
   - **pozemku parc. č. 486/6**, druh pozemku: trvalý trávní porost, o celkové výměře 1740 m^2,
   - **pozemku parc. č. 490**, druh pozemku: vodní plocha, o celkové výměře 5873 m^2,
   - **pozemku parc. č. 491**, druh pozemku: zahrada, o celkové výměře 108 m^2,
   - **pozemku parc. č. 492**, druh pozemku: trvalý trávní porost, o celkové výměře 2080 m^2,
   - **pozemku parc. č. 493**, druh pozemku: trvalý trávní porost, o celkové výměře 220 m^2,
   - **pozemku parc. č. 494**, druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 75 m^2,
   - **pozemku parc. č. 495/1**, druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 452 m^2,
   - **pozemku parc. č. 496/1**, druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 2849 m^2,
   - **pozemku parc. č. 496/2**, druh pozemku: zahrada, o celkové výměře 157 m^2,
   - **pozemku parc. č. 725/2**, druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 349 m^2,
   - **pozemku parc. č. 756/8**, druh pozemku: vodní plocha, o celkové výměře 51 m^2,
   - **pozemku parc. č. 757/1**, druh pozemku: vodní plocha, o celkové výměře 442 m^2,
   - **pozemku parc. č. 757/2**, druh pozemku: vodní plocha, o celkové výměře 39 m^2,

   vše v k.ú. Horní Ročov, obec Ročov, jak je zapsáno na **LV č. 100**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny;

   a dále:
   - **pozemku parc. č. St. 6**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 447 m^2, **jehož součástí je stavba, rodinný dům, Ročov s č.p. 205,**
   - **pozemku parc. č. St. 7/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 328 m^2, **jehož součástí je stavba, rodinný dům, Ročov s č.p. 207,**
   - **stavba bez čp/če**, jiná stavba, stojící na pozemku jiného vlastníka s parc. č. St. 9 (na LV 10002),

- **stavba bez čp/če**, jiná stavba, stojící na pozemku jiného vlastníka s parc. č. St. 7/1 (na LV 10002),
- **stavba bez čp/če**, jiná stavba, stojící na pozemku jiného vlastníka s parc. č. St. 7/4 (na LV 10002),

vše v k.ú. Dolní Ročov, obec Ročov, jak je zapsáno na **LV č. 50**, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

(všechny výše uvedené nemovitosti na LV č. 100 a LV č. 50 dále společně jen „**Nemovitosti**").

2. K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných pohledávek zřizuje tímto Zástavní dlužník podle ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**NOZ**") ve prospěch Zástavního věřitele bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Nemovitostem, včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Zástavní právo**").
3. Zástavní věřitel tímto od Zástavního dlužníka Zástavní právo přijímá.
4. Zástavní dlužník současně se zajištěním Zajištěných pohledávek v podobě Zástavního práva zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele i věcné právo zákazu zcizení Nemovitostí (tj. převedení na jiného) a zákazu zatížení Nemovitostí jiným věcným právem (tj. např. jiným zástavním právem, věcným břemenem, služebností atd.), bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele, které bude trvat po dobu trvání Zástavního práva. Zákaz zcizení a zatížení Zástavy se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Zástavnímu dlužníkovi i všem budoucím vlastníkům Nemovitostí.
5. Zákaz zcizení a zatížení Nemovitostí se sjednává na dobu existence Zástavního práva zřízeného k Nemovitostem podle této Smlouvy a zanikne v okamžiku zániku Zástavního práva zřízeného k Nemovitostem na základě této Smlouvy. O zániku zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti vydá Zástavní věřitel Zástavnímu dlužníkovi potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti z katastru nemovitostí.
6. Zástavní dlužník se tímto s věcněprávními účinky rovněž zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí na Nemovitostech nezajistí nový dluh, ani že neumožní zápis nového zástavního práva namísto starého, a to dokud trvá Zástavní právo zřízené dle této Smlouvy.
7. Zástavní právo jakož i související věcný zákaz zcizení a zatížení, stejně tak jakož i zákaz dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení u příslušného katastrálního úřadu.

III. Vklad Zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí

1. Zástavní dlužník se tímto pro účely zřízení Zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení zavazuje neprodleně po podpisu této Smlouvy učinit následující:
   a) k příslušnému katastrálnímu úřadu podat návrh na vklad Zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele (společně s návrhem na zápis zákazu zcizení a zatížení Nemovitostí, jakož i zákazu dle čl. II odst. 6 této Smlouvy) a Zástavnímu věřiteli předložit kopii návrhu opatřenou otiskem razítka podatelny katastrálního úřadu. Pro účely tohoto článku se výrazem „neprodleně" rozumí do deseti (10) pracovních dnů od dne podpisu této Smlouvy. Výše uvedené se nedotkne práva Zástavního věřitele samostatně podat návrh na vklad, přičemž v takovém případě se Zástavní dlužník zavazuje Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu nahradit veškeré výdaje spojené s vkladem Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí a poskytnout, v tomto směru Zástavnímu věřiteli maximální možnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat;
   b) v rámci řízení u katastrálního úřadu učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele;
   c) po provedení vkladu Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí předložit Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu kopii internetového výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude zřejmé, že k Nemovitostem bylo zřízeno (i) Zástavní právo v podobě a rozsahu dohodnutém v této Smlouvě, (ii) zákaz zcizení a zatížení a (iii) zákaz dle dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy;
   d) přijmout veškerá opatření vhodná nebo potřebná podle Zástavního věřitele k právním účinkům Zástavního práva v souladu s právním řádem České republiky a k vymahatelnosti Zástavního práva vůči Zástavnímu dlužníkovi, a poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat; a
   e) v případě, že katastrální úřad zamítne návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele (případně související zákazy), Zástavní dlužník do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy od Zástavního věřitele obdrží výzvu, uzavře novou zástavní smlouvu o zřízení Zástavního práva k Nemovitostem ve formě v zásadě shodné s touto Smlouvou, avšak změněnou či doplněnou v souladu s připomínkami příslušného katastrálního úřadu dle jeho rozhodnutí tak, aby takové Zástavní právo bylo možno řádně zapsat do katastru nemovitostí.

2. Zástavní dlužník ponese veškeré správní poplatky, které vzniknou v souvislosti s návrhem na vklad Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí a zápisem Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí dle čl. III odst. 1, včetně nákladů na pořízení výpisů z katastru nemovitostí. Zástavní dlužník dále ponese hotové výdaje a náklady spojené se zajištěním právních účinků Zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy.

IV. Prohlášení a ujištění

1. Zástavní dlužník tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:
   a) Zástavní dlužník je jediným a výhradním vlastníkem Nemovitostí a jako takový je oprávněn nakládat s Nemovitostmi neomezeně a v plném rozsahu potřebném pro účely této Smlouvy, případně že si opatřil veškeré nezbytné souhlasy k uzavření této Smlouvy a ke zřízení Zástavního práva a souvisejících zákazů dle této Smlouvy;
   b) Nemovitosti, jejich součásti a příslušenství ani jakákoli práva k nim nebo s nimi spojená nejsou předmětem žádného soudního, rozhodčího nebo obdobného řízení ani žádného nároku vzneseného třetí osobou nebo nároku třetí osoby přiznaného pravomocným rozhodnutím a na Nemovitosti není uplatňován restituční nárok;
   c) Zástavní dlužník neprovedl žádné úkony, které by mohly Zástavnímu věřiteli zabránit ve vymáhání jakýchkoli ustanovení této Smlouvy nebo které by mohly takové vymáhání ztížit;
   d) ke dni podpisu této Smlouvy nejsou Nemovitosti zatíženy žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy nebo jinými právy ve prospěch třetích osob včetně restitučních nároků, právy s přednostním pořadím nebo jejich výhradami, ani jinými právními povinnostmi či právními vadami, s výjimkou těch, která jsou zapsaná v katastru nemovitostí ke dni uzavření této Smlouvy, s tím, že Zástavní dlužník prohlašuje, si případně opatřil veškeré nezbytné souhlasy k uzavření této Smlouvy a ke zřízení Zástavního práva a souvisejících zákazů dle této Smlouvy;
   e) bez zbytečného odkladu, jakmile to bude možné, zajistí, že veškerá případná dosavadní zatížení zřízena k Nemovitostem, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí, budou vypořádána, odstraněna a vymazána z katastru nemovitostí.
2. Zástavní dlužník bere na vědomí, že Zástavní věřitel tuto Smlouvu uzavírá spoléhaje se v plném rozsahu na každé jednotlivé prohlášení a ujištění učiněné Zástavním dlužníkem v čl. IV odst. 1 této Smlouvy. Každé prohlášení a ujištění uvedené v čl. IV odst. 1 této Smlouvy se považuje za Zástavním dlužníkem znovu učiněné ke každému dni výplaty výnosu vlastníkům Dluhopisů.

V. Závazky Zástavního dlužníka

1. Zástavní dlužník se tímto zavazuje, že:
   a) provede na své náklady veškeré úkony, které bude Zástavní věřitel rozumně vyžadovat a/nebo které budou potřebné k platnému zřízení, zachování, ochraně nebo případnému výkonu Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou;
   b) bude na vyžádání Zástavního věřitele ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů poskytovat Zástavnímu věřiteli všechny podstatné informace, které se týkají Zástavního práva, Nemovitostí nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavního dlužníka a Zástavního věřitele na základě této Smlouvy a/nebo Emisních podmínek či Smlouvy s agentem pro zajištění;
   c) bude bez zbytečného odkladu a bez předchozí výzvy Zástavního věřitele informovat Zástavního věřitele o tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které (i) třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo ke kterékoli Nemovitosti, a/nebo (ii) došlo nebo mohlo dojít k ohrožení, omezení nebo znemožnění výkonu Zástavního práva;
   d) učiní veškeré úkony potřebné pro zápis Zástavního práva (a souvisejících zákazů) do katastru nemovitostí a pro platný vznik Zástavního práva (a souvisejících zákazů) k Nemovitostem a poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost, kterou lze spravedlivě vyžadovat, ke zřízení, zachování existence a výkonu Zástavního práva (a souvisejících zákazů) v souladu s touto Smlouvou;
   e) bude užívat a pečovat o Nemovitosti včetně jejich příslušenství a součástí (zejména stavby, přístavby atp.) s péčí řádného hospodáře a udržovat je v řádném a provozuschopném stavu, zejména s ohledem k současnému deklarovanému způsobu jejich využití a jejich případné poškození bez zbytečného odkladu odborným způsobem odstraní;
   f) bude řádně a včas platit veškeré daně, odvody a poplatky týkající se Nemovitostí;
   g) prokáže Zástavnímu věřiteli, kdykoli o to Zástavní věřitel požádá, že v tomto článku uvedené povinnosti splnil.

VI. Výkon Zástavního práva

Jestliže Zástavní dlužník ani v dodatečné lhůtě 45 dnů nesplní v celém rozsahu (řádně a včas) jakoukoliv Zajištěnou pohledávku a neprokáže Zástavnímu věřiteli jako agentovi pro zajištění její splnění, je Zástavní věřitel oprávněn započít s výkonem Zástavního práva dle této Smlouvy. Zástavní věřitel je oprávněn v souladu s ustanovením § 1359 a násl. NOZ realizovat Zástavní právo podle vlastní volby a na náklady Zástavního dlužníka jakýmkoli způsobem uvedeným níže:

a) **přímým prodejem Nemovitostí**; tím se rozumí prodej Nemovitostí třetí osobě na základě kupní smlouvy, jejíž uzavření s třetí osobou zprostředkoval provozovatel realitní činnosti (dále jen „**realitní kancelář**"). Zástavní věřitel nebo jím pověřená třetí osoba (realitní kancelář) je povinna zajistit přiměřenou inzerci nabídky prodeje Nemovitostí, a to alespoň na realitním serveru sreality.cz a bezrealitky.cz. V inzerci musí být kromě popisu Nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, a přiměřené fotodokumentace, uveřejněna také minimální kupní cena vycházející z obvyklé tržní ceny těchto Nemovitostí.
Smluvní strany sjednaly, že alespoň po dobu tří (3) měsíců ode dne uveřejnění první inzerce nabídky prodeje Nemovitostí je Zástavní věřitel povinen nabízet prodej Nemovitostí alespoň za cenu odpovídající obvyklé ceně těchto Nemovitostí v daném místě a čase. Pokud ani do tří (3) měsíců od uveřejnění prvního inzerátu s nabídkou prodeje Nemovitostí Zástavní věřitel neuzavře kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě se zájemcem o koupi Nemovitostí, je Zástavní věřitel oprávněn až do doby uzavření smlouvy o koupi předmětu zástavy, nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě Nemovitostí, prodlužovat lhůtu nabízení prodeje Nemovitostí vždy o jeden další měsíc s tím, že v každém dalším měsíci nabízení prodeje Nemovitostí, ve kterém nebyla uzavřena smlouva o koupi Nemovitostí nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, je oprávněn snížit kupní cenu Nemovitostí vždy nejvýše o 10% jejich obvyklé ceny, avšak jen do limitní celkové částky kupní ceny prodávaných Nemovitostí, která nebude nižší než ½ obvyklé ceny Nemovitostí;

b) **prodejem ve veřejné dražbě** dle příslušných ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „**ZoVD**"), nebo jiných příslušných českých právních předpisů;

c) **prodejem v soukromoprávní dražbě (aukce)** dle § 1771 a násl. NOZ; Smluvní strany si sjednaly, že vyvolávací cena předmětu dražby (nejnižší podání) bude činit alespoň částku ve výši 2/3 ceny dražené Nemovitosti v místě a čase obvyklé;

d) **prodejem prostřednictvím veřejné nabídky** postupem dle § 1780 a násl. NOZ;

e) **soudním prodejem**; nebo

f) **jiným vhodným způsobem povoleným českými právními předpisy v současné době nebo v budoucnu**;

a z výtěžku zpeněžení Nemovitostí uspokojit pohledávky vůči Zástavnímu dlužníkovi.

Zástavní věřitel je oprávněn dle svého uvážení kdykoliv zvolit či změnit způsob výkonu Zástavního práva v rámci způsobů uvedených výše a je oprávněn výkon zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem. Pokud z povahy předmětu zástavy (Nemovitostí) nevyplývá něco jiného, má pro účely výkonu Zástavního práva každá z nich povahu samostatné zástavy.

2. V případě výkonu Zástavního práva přímým prodejem Nemovitostí, prodejem v soukromoprávní dražbě (aukci), a nebo ve veřejné dražbě podle ZoVD, je Zástavní věřitel oprávněn pověřit provedením výkonu Zástavního práva třetí osobu, u které, s ohledem na její dosavadní působení na relevantním trhu, lze přepokládat zachování vysoké míry odbornosti při zajištění výkonu Zástavního práva.
3. Zástavní věřitel bude při realizaci výkonu Zástavního práva postupovat s odbornou péčí. Zástavní věřitel se zavazuje, že před zahájením výkonu Zástavního práva některým ze způsobů uvedených v čl. VI odst. 1 Smlouvy zajistí vypracování znaleckého posudku, kterým bude soudním znalcem v odvětví ceny a odhady nemovitostí zjištěna obvyklá cena Nemovitostí v daném místě a čase. Cena vynaložená na vyhotovení znaleckého posudku se považuje za náklad spojený se zpeněžením předmětu zástavy. Výsledek tohoto ocenění Nemovitostí Zástavní věřitel písemně oznámí Zástavnímu dlužníkovi. Na žádost Zástavního dlužníka mu Zástavní věřitel umožní nahlédnout do znaleckého posudku.
4. Zástavní dlužník se zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při výkonu Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Zástavní věřitel považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno, zejména:
   a) po předchozím ohlášení v dostatečně přiměřené lhůtě umožní vstup na Nemovitosti Zástavnímu věřiteli, znalcům či odhadcům za účelem jejich ocenění, potenciálním kupcům za účelem jejich prohlídky, s tím, že takové prohlídky a vstupy budou realizovány tak, aby v žádném ohledu nebylo porušeno právo uživatelů Nemovitostí na soukromí;
   b) umožní pořízení fotodokumentace Nemovitostí pro účely inzerce nabídky jejich prodeje;
   c) umožní umístění přiměřené inzertní plochy na Nemovitosti oznamující jejich prodej;
   d) předloží Zástavnímu věřiteli vyžádané a potřebné listiny a podklady, které má k dispozici a které jsou potřebné k provedení znaleckého posudku, resp. odhadu, či k realizaci Zástavního práva;
   e) udělí Zástavnímu věřiteli plnou moc k uzavření smlouvy o koupi Nemovitostí;
   f) bude postupovat podle jakýchkoli přiměřených pokynů ze strany Zástavního věřitele a/nebo třetí osoby;

g) poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k Nemovitostem ve prospěch třetí osoby, se kterou Zástavní věřitel uzavře smlouvu o koupi Nemovitostí.

Zástavní dlužník je povinen umožnit a strpět uspokojení Zajištěných pohledávek výkonem Zástavního práva. Neposkytne-li Zástavní dlužník při výkonu Zástavního práva dle této Smlouvy potřebnou součinnost, tedy poruší-li zejména některý ze závazků specifikovaných v písm. a) až g) tohoto odstavce, zavazuje se Zástavní dlužník uhradit Zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

5. Zástavní věřitel je oprávněn započíst přijatá plnění z předmětu Zástavního práva proti splatným Zajištěným pohledávkám nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny Zástavním dlužníkem.
6. Jakékoli peněžní prostředky obdržené Zástavním věřitelem podle této Smlouvy jím budou použity v souladu s Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

VII. Zmocnění

1. Zástavní dlužník tímto zmocňuje Zástavního věřitele ke všem jednáním spojeným s výkonem Zástavního práva dle této Smlouvy, zejména k zajištění ocenění Nemovitosti, podpisu všech dokumentů potřebných k převodu Nemovitostí na nového nabyvatele po realizaci Zástavního práva, ke všem jednáním vůči příslušnému katastru nemovitostí týkajících se zápisu převodu vlastnického práva na nového nabyvatele v rámci realizace Zástavního práva.
2. Zástavní věřitel zmocnění od Zástavního dlužníka přijímá.
3. Zástavní věřitel je oprávněn zmocnit ve stejném rozsahu třetí osoby.

VIII. Různá ustanovení

1. Zástavní věřitel v případě uspokojení ze zástavy některým způsobem dle článku VI odst. 1 a dalších úkonů učiněných na základě této Smlouvy nenese odpovědnost za případnou újmu, která může Zástavnímu dlužníkovi uplatněním Zástavního práva vzniknout, pokud Zástavní věřitel neporuší žádnou povinnost stanovenou mu obecně závaznými právními předpisy, touto Smlouvou nebo Emisními podmínkami.
2. Sdělení nebo dokumenty, které má jedna Smluvní strana doručit dle této Smlouvy druhé Smluvní straně, budou doručovány na adresy a kontakty uvedené v záhlaví Smlouvy. Veškeré zprávy, sdělení, oznámení, pokyny a další komunikace mezi Stranami budou prováděny v písemné formě a doručována (1) e-mailem, (2) doporučenou poštou nebo (3) kurýrem nebo osobním doručením. Jakákoli zpráva, sdělení, pokyn, dokument nebo jakákoli jiná komunikace mezi Smluvními stranami se má za doručenou okamžikem odeslání e-mailu, ve všech ostatních případech okamžikem jejich skutečného doručení nebo uložení na poště pro adresáta.
3. Tato Smlouva se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do splnění všech Zajištěných pohledávek.
4. Zástavní právo zaniká způsoby stanovenými právními předpisy. Bez zbytečného odkladu poté, co dojde k řádné a úplné úhradě veškerých Zajištěných pohledávek Zástavním dlužníkem vystaví Zástavní věřitel Zástavnímu dlužníkovi na písemnou žádost potvrzení o zániku Zástavního práva potřebné k výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí.
5. Tato Smlouva a její výklad se řídí českým právem. Veškeré spory vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
6. Tato Smlouva je závazná pro právní nástupce Smluvních stran této Smlouvy. Bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele není Zástavní dlužník oprávněn postupovat ani jinak převádět žádnou část svých práv nebo závazků z této Smlouvy na třetí osoby. Tato Smlouva, včetně práv a závazků Zástavního věřitele z této Smlouvy mohou být převedena na třetí osobu.
7. Jestliže Zástavní dlužník opomene plnit kterékoli své závazky podle této Smlouvy, a to i po předchozí výzvě a poskytnuté dodatečné lhůtě k nápravě, Zástavní věřitel má právo, nikoliv však povinnost, v plném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy plnit nebo zajistit plnění takových závazků a výdaje vzniklé Zástavnímu věřiteli v souvislosti s tím ponese Zástavní dlužník.
8. Smluvní pokuta dle této Smlouvy je splatná do 10 dnů ode dne vzniku nároku na její úhradu. Úhradou smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody.
9. Pokud některé ustanovení této Smlouvy bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným podle jakéhokoli práva, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, ani platnost a vymahatelnost tohoto ustanovení podle jakéhokoli jiného práva. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit začleněním jiného ustanovení formou dodatku k této Smlouvě, které (i) nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran, a (ii) je zákonné, platné a vymahatelné v souladu s příslušnými právními předpisy.
10. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými Smluvními

stranami.

Tato Smlouva byla sepsána a vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce. Jedno vyhotovení je určeno pro Zástavního věřitele, jedno pro Zástavního dlužníka a jedno vyhotovení bude použito pro účely řízení u příslušného katastrálního úřadu.

V Praze dne 2.11.2026

Za Zástavní

[redacted]

IMR Resort
Jevgenij Juri

V Praze dne 2.11.2026

Za Zástavního věřitele

[redacted]

Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.
Ing. Jiří Mesároš, MBA, jednatel

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 4
poř.č. legalizace **VII/3493/2026**
vlastnoručně podepsal* - ~~uznal podpis na listině za vlastní*~~ - ~~uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*~~

[redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

[redacted]
adresa místa trvalého pobytu* - ~~adresa místa pobytu na území České republiky*~~ - ~~adresa bydliště mimo území České republiky*~~

Občanský průkaz [redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje v této ověřovací doložce

V Praze 4 dne 2.11.2026

Legalizaci provedl/a
Kateřina Štrobachová

Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla(nepovinné údaje pro potřeby úřadu)
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - ~~kvalifikovaný elektronický podpis, otisk a kvalifikované elektronické časové razítko*~~
* Nehodící se škrtněte

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 11000-1615-0591-1
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 1
Vlastnoručně podepsal: [redacted]
Datum a místo narození: [redacted]
Adresa pobytu: [redacted]
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Povolení k pobytu [redacted]
Praha 1 dne 02.11.2026
Basl David
Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.
-3825-