



MPG Alternativní fond Alfa s.r.o.

a

AKB advokátní kancelář, s.r.o.

za vedlejší účasti

SM Bohnické nové zahrady s. r. o.

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K PODÍLU

Tuto SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K PODÍLU (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají ve smyslu ust. § 1309 odst. 2, ust. § 1320 a násl. a ust. § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle vlastního prohlášení k právnímu jednání zcela způsobilé, resp. svéprávné

SMLUVNÍ STRANY:

(1) **AKB advokátní kancelář, s.r.o.**, IČO 291 13 628, se sídlem náměstí Republiky 204/30, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, sp. zn. C 25740 vedená u Krajského soudu v Plzni (dále jen „**Zástavní věřitel**“)

a

(2) **MPG Alternativní fond Alfa s. r. o.**, IČO 092 64 558, se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, sp. zn. C 333526 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Zástavce**“)

a jako vedlejší účastník

(3) **SM Bohnické nové zahrady s. r. o.**, IČO 246 25 825, se sídlem Rooseveltova 575/39, Bubeneč, 160 00 Praha 6, sp. zn. C 444342 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Emitent**“ nebo „**Společnost**“)

(dále společně také jen jako „**Smluvní strany**“ nebo každá z nich samostatně jen jako „**Smluvní strana**“)

KTERÉ SE VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Zástavce je jediným společníkem Společnosti, když je vlastníkem obchodního podílu ve Společnosti o velikosti 100 %, druh podílu základní, jemuž odpovídá vklad do základního kapitálu Společnosti ve výši 10.000 Kč, který je plně splacen (dále jen „**Podíl**“);
- (B) Emitent vydává emisi listinných dluhopisů s názvem „**SMBOH VAR/2031**“ v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 115.000.000 Kč se jmenovitou hodnotou každého dluhopisu 10.000 Kč, ISIN CZ0003585978 (dále jen „**Dluhopisy**“ a emise Dluhopisů dále jen „**Emise**“) s nimiž jsou spojeny práva a povinnosti Emitenta, jako emitenta, a vlastníků Dluhopisů, které jsou včetně informací o Emisi podrobněji vymezeny v emisních podmínkách Emise ze dne 31.7.2026 (dále jen „**Emisní podmínky**“);
- (C) součástí Emisních podmínek je mj. povinnost Emitenta zajistit Zástavní dluhy (jak je tento pojem definován dále) zřízením Zástavního práva (jak je tento pojem definován dále), a to na základě písemné zástavní smlouvy, která bude uzavřena mezi Zástavcem, jako zástavcem a Zástavním věřitelem, jako společným zástupcem vlastníků dluhopisů ve smyslu § 24 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, vykonávajícím práva a povinnosti zástavního věřitele, a dále zřídit k Podílu Zákaz zatížení (jak je tento pojem definován dále);
- (D) za tímto účelem Emitent uzavřel se Zástavním věřitelem dne 31.7.2026 Smlouvu o výkonu činnosti společného zástupce vlastníků dluhopisů (dále jen „**Smlouva se společným zástupcem**“), s jejímž obsahem je Zástavce seznámen, a v tuto chvíli tak mají Smluvní strany zájem upravit svá vzájemná práva a povinnosti související se

Zástavním právem (jak je tento pojem definován dále) a Zákazem zatížení (jak je tento pojem definován dále) touto Smlouvou; a

DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. DEFINICE

1.1 V této Smlouvě, pokud z jejího obsahu nevyplývá jinak:

„**Dluhopisy**“ mají význam uvedený v písm. (B) Preambule této Smlouvy;

„**Emise**“ má význam uvedený v písm. (B) Preambule této Smlouvy;

„**Emisní podmínky**“ mají význam uvedený v písm. (B) Preambule této Smlouvy;

„**Emitent**“ nebo „**Společnost**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Občanský zákoník**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Oznámení o dražbě**“ má význam uvedený v článku 8.5 této Smlouvy;

„**Oznámení o prodeji**“ má význam uvedený v článku 8.4 této Smlouvy;

„**Podíl**“ má význam uvedený v písm. (A) Preambule této Smlouvy;

„**Přímý prodej**“ má význam uvedený v článku 8.1 této Smlouvy;

„**Smlouva**“ znamená tuto smlouvu o zřízení zástavního práva;

„**Smlouva se společným zástupcem**“ má význam uvedený v písm. (D) Preambule této Smlouvy;

„**Smluvní strana**“ nebo „**Smluvní strany**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Veřejná dražba**“ má význam uvedený v článku 8.1 této Smlouvy;

„**Veřejná soutěž**“ má význam uvedený v článku 8.4 této Smlouvy;

„**Zákaz zatížení**“ znamená zákaz zatížení Podílu zřízený ve prospěch Zástavního věřitele jako právo věcné souladu s čl. 3 této Smlouvy;

„**Zástavce**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Zástavní dluhy**“ či „**Zástavní dluh**“ znamenají peněžitě dluhy Emitenta vůči kterémukoli vlastníku Dluhopisu a všem vlastníkům Dluhopisů ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů, přičemž z takových těchto dluhů, které k datu uzavření této Smlouvy dosud nevzniknou, resp. nebudou existovat, budou zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou ode dne uzavření této Smlouvy nejpozději do 1.8.2036 (včetně), to vše však do maximální souhrnné výše takových dluhů 150.000.000 Kč;

„**Zástavní právo**“ znamená zástavní právo k Podílu zřízené ve prospěch Zástavního věřitele v souladu s článkem 2 této Smlouvy;

„**Zástavní věřitel**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Znalec**“ má význam uvedený v článku 8.4 této Smlouvy;

2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

2.1 Smluvní strany mají zájem uzavřít tuto Smlouvu za účelem zajištění Zástavních dluhů.

- 2.2 Zástavce tímto zřizuje Zástavní právo k Podílu a Zástavní věřitel toto Zástavní právo přijímá. Zástavní právo se zřizuje jako právo věcné.
- 2.3 Zástavní právo zajišťuje včasné a řádné splnění Zástavních dluhů.
- 2.4 Zástavní právo k Podílu se zřizuje jako první (1.) v pořadí a jako právo věcné.
- 2.5 Zástavní právo zajišťuje včasné a řádné splnění Zástavních dluhů, přičemž maximální částka zajištěná touto Smlouvou činí částku ve výši 150.000.000 Kč.
- 2.6 Zástavní právo Zástavního věřitele k Podílu vznikne zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, v němž je Společnost zapsána.
- 2.7 Zástavce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit vznik Zástavního práva k Podílu Zástavnímu věřiteli.
- 2.8 Zástavce bere na vědomí, že při nakládání se zastaveným Podílem působí Zástavní právo i vůči nabyvateli či nabyvatelům Podílu.
- 2.9 Po dobu trvání Zástavního práva vykonává Zástavce i nadále práva spojená s účastí ve Společnosti, včetně hlasovacích práv spojených s Podílem.
- 2.10 Plnění, na která vznikne nárok na základě účasti Zástavce na Společnosti po splatnosti Zástavních dluhů (pokud tyto nejsou zaplacený řádně a včas), náležejí až do výše splatných Zástavních dluhů Zástavnímu věřiteli.

3. ZÁKAZ ZATÍŽENÍ

- 3.1 Zástavce tímto zřizuje ve smyslu ust. § 1761 Občanského zákoníku jakožto právo věcné zákaz zatížení k Podílu, a to tak, že Zástavce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele Podíl zatížit zejména jakýmkoliv dalším zástavním právem, předkupním právem, nebo jakýmkoliv jiným věcným právem třetí osoby, jakkoliv obecně omezujícím vlastníka Podílu.
- 3.2 Zákaz zatížení se zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele jako věcné právo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, v němž je Společnost zapsána.
- 3.3 Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že Zákaz zatížení se zřizuje bezúplatně.
- 3.4 Smluvní strany sjednávají Zákaz zatížení na dobu určitou, a to na dobu trvání (tj. do okamžiku zániku) Zástavního práva.
- 3.5 Zástavní věřitel je oprávněn se kdykoliv za dobu trvání Zákazu zatížení vzdát jakéhokoliv svého oprávnění ze Zákazu zatížení, k čemuž Zástavce předem uděluje svůj úplný a neodvolatelný souhlas.

4. ZÁPIS ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZATÍŽENÍ

- 4.1 Zástavce zajistí vyhotovení a podpis (s úředním ověřením podpisu) návrhu na zápis Zástavního práva a zápis Zákazu zatížení dle této Smlouvy do obchodního rejstříku. Zástavce dále zajistí, aby byl podán návrh na zápis Zástavního práva a Zákazu zatížení do obchodního rejstříku nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy tato Smlouva nabyde účinnosti, s tím, že tento návrh musí být svou formou a obsahem v souladu

s požadavky českého práva tak, aby byl povolen zápis Zástavního práva a Zákazu zatížení do obchodního rejstříku. Zástavce zároveň učiní vše další, co může být rozumně požadováno, aby Zástavní právo a Zákaz zatížení vznikly co nejdříve, zejména zajistí, že podaný návrh na zápis Zástavního práva a Zákazu zatížení do obchodního rejstříku nebude vzat zpět bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele.

- 4.2 Zástavní doložka uvedená v návrhu na zápis Zástavního práva a Zákazu zatížení do obchodního rejstříku se nebude v podstatných ohledech odlišovat od této textace:

„Podíl je zastaven na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené mezi AKB advokátní kancelář, s.r.o., IČO 291 13 628, se sídlem náměstí Republiky 204/30, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, sp. zn. C 25740 vedená u Krajského soudu v Plzni, jako zástavním věřitelem a společným zástupcem vlastníků dluhopisů ve smyslu § 24 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a společností MPG Alternativní fond Alfa s.r.o., IČO 092 64 558, se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, sp. zn. C 333526 vedené u Městského soudu v Praze, jako zástavcem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu do celkové výše 150.000.000 Kč vznikajících do 1.8.2036 (včetně).

K podílu je dále na dobu trvání zástavního práva zřízen zákaz zatížení jako věcné právo ve smyslu § 1761 a § 1309 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch zástavního věřitele AKB advokátní kancelář, s.r.o., IČO 291 13 628, se sídlem náměstí Republiky 204/30, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň, sp. zn. C 25740 vedená u Krajského soudu v Plzni, s výjimkou předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele.“

- 4.3 Smluvní strany konstatují, že si pro podání návrhu na zápis Zástavního práva a Zákazu zatížení v souladu s touto Smlouvou poskytnou veškerou možnou součinnost.
- 4.4 Náklady spojené se zápisem Zástavního práva a Zákazu zatížení do obchodního rejstříku nese Zástavce.
- 4.5 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že ujednání této Smlouvy o Zástavním právu jsou oddělitelná od ujednání této Smlouvy o Zákazu zatížení, a proto lze do obchodního rejstříku zapsat Zástavní právo, aniž by současně došlo k zápisu Zákazu zatížení (tj. vznik Zástavního práva není podmíněn vznikem Zákazu zatížení anebo současným zápisem Zástavního práva i zápisu Zákazu zatížení).

5. INFORMAČNÍ POVINNOSTI

- 5.1 Zástavce se zavazuje, že bude neprodleně informovat Zástavního věřitele, dozví-li se o:
- a) vzniku jakéhokoliv zatížení a/nebo zajištění k Podílu, včetně zatížení a/nebo zajištění vzniklých ze zákona či rozhodnutím příslušného státního orgánu, s výjimkou zajištění zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele;
 - b) jakéhokoliv skutečnosti, která má nebo může mít za následek snížení hodnoty Podílu;
 - c) jakémkoliv rozhodnutí kteréhokoli orgánu, které se týká zápisu Zástavního práva nebo Zákazu zatížení do obchodního rejstříku;
 - d) jakémkoliv rozhodnutí, žalobě či jinak uplatňovaném nároku, (i) kterým bude

zpochybňováno vlastnické právo Zástavce k Podílu, platnost nebo účinnost Zástavního práva či Zákazu zatížení nebo (ii) který by mohl mít vliv na práva Zástavce k Podílu, nebo na Zástavní právo či Zákaz zatížení.

6. OSTATNÍ POVINNOSTI

6.1 Zástavce je povinen vykonávat svá práva a povinnosti spojené s Podílem s péčí řádného hospodáře, v souladu s platnými právními předpisy a výslovně se zavazuje o Podíl řádně pečovat, Zástavce je zejména povinen učinit veškerá právními předpisy nezakázaná právní jednání a faktické úkony, které mohou být rozumně požadovány pro to, aby nedošlo ke snížení hodnoty Podílu, resp. jakq společník Společnosti výše uvedené v mezích povolených právními předpisy zajistit. Obdobně Emitent je povinen učinit veškerá právními předpisy nezakázaná právní jednání a faktické úkony, které mohou být rozumně požadovány pro to, aby nedošlo ke snížení hodnoty Podílu.

6.2 Zástavce i Emitent se zavazují neučinit nic, co by mohlo mít nepříznivý vliv na Zástavní právo, Zákaz zatížení nebo jakékoliv jiné právo Zástavního věřitele dle této Smlouvy, ledaže takové jednání či opomenutí Zástavní věřitel schválí, nebo takové jednání či opomenutí tato Smlouva výslovně umožňuje, respektive nevyžaduje k tomu souhlas Zástavního věřitele.

6.3 Zástavce se zavazuje bezodkladně učinit vše, co bude nutné nebo co bude Zástavní věřitel rozumně požadovat k/ke:

- a) zajištění platnosti a vymahatelnosti této Smlouvy a všech práv Zástavnímu věřiteli z ní vyplývajících; a
- b) usnadnění výkonu Zástavního práva nebo jiných práv svědčících Zástavnímu věřiteli,

a to včetně uzavření jakéhokoliv dodatku k této Smlouvě, jehož uzavření může Zástavní věřitel rozumně požadovat k dosažení výše uvedeného, do deseti (10) pracovních dnů od obdržení příslušného návrhu Zástavního věřitele, získání jakýchkoliv souhlasů, schválení či jiných povolení nezbytných ke zřízení platného Zástavního práva a Zákazu zatížení a učinění jakýchkoliv oznámení, které bude Zástavní věřitel rozumně považovat za nezbytné.

7. PROHLÁŠENÍ

7.1 Zástavce činí ve prospěch Zástavního věřitele následující prohlášení a ujišťuje Zástavního věřitele, že prohlášení v tomto článku jsou pravdivá, přesná, úplná, a nikoliv zavádějícího charakteru, a že po dobu trvání Zástavního práva zajistí, aby tato prohlášení byla pravdivá, přesná, úplná a nikoliv zavádějícího charakteru s výhradou jednání, k nimž dá v souladu s touto Smlouvou Zástavní věřitel svůj předchozí souhlas anebo k nimž je v této Smlouvě případně výslovně sjednána výjimka, kdy se souhlas Zástavního věřitele nevyžaduje:

- a) Zástavce je plně oprávněn a způsobilý, resp. svéprávný, uzavřít tuto Smlouvu a vykonávat svá práva a plnit své povinnosti podle této Smlouvy a potvrzuje, že ke dni účinnosti této Smlouvy je Podíl v jeho výlučném vlastnictví a dispozice s Podílem pro účely této Smlouvy není omezena žádným soudním rozhodnutím

nebo rozhodnutím jiného státního či veřejného orgánu a že uzavřením této Smlouvy neporušuje žádnou zákonnou či smluvní povinnost;

- b) povinnosti Zástavce podle této Smlouvy jsou ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy jeho platnými, účinnými a vymahatelnými povinnostmi;
- c) ve vztahu k Podílu není podán návrh na zápis zástavního práva ani jiného věcného práva do obchodního rejstříku a na Podílu podle vědomí Zástavce nevázne žádné zástavní právo ani jiná práva či omezení a zatížení ve prospěch třetích osob bez ohledu na to, zda jde o práva zapisovaná do veřejně přístupných rejstříků či nikoliv;
- d) neexistuje jakákoliv skutečnost, která má nebo by mohla mít za následek plnou nebo částečnou neplatnost či nevymahatelnost Zástavního práva, Zákazu zatížení nebo kterékoliv povinnosti Zástavce vyplývající z této Smlouvy, zejména Zástavci není známo, že by dispozicí s Podílem dle této Smlouvy byly naplněny podmínky relativní neúčinnosti právního jednání dle ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku nebo dle příslušných ustanovení zákona č.182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- e) Zástavce a podle vědomí Zástavce ani Společnost není v úpadku ani hrozícím úpadku a neprobíhá ve vztahu k nim žádné řízení týkající se úpadku, vyrovnání, moratoria, likvidace, zrušení, reorganizace ani žádné jiné obdobné řízení;
- f) proti Zástavci, ani podle vědomí Zástavce ani proti Společnosti nebylo zahájeno žádné soudní, rozhodčí či správní řízení, které by, v případě nepříznivého výsledku, mohlo mít podstatný nepříznivý účinek ve vztahu k Podílu a Zástavce si není vědom ani hrozby zahájení takového řízení;
- g) Zástavce při podpisu této Smlouvy nepřekročil svá oprávnění a osoby jednající za Zástavce plně respektovaly případné omezení zástupčího oprávnění (např. případný princip čtyř očí);
- h) Zástavce Podíl ani jeho část na nikoho nepřevodil, nesvěřil jej správci za účelem zřízení svěřenského fondu, ani nesvěřil jeho správu třetí osobě, ani se k takovému vyčlenění nebo svěření do správy nezavázal, a ani ho nezatížil jiným zástavním právem ani věcným právem;
- i) Zástavce prohlašuje, že vkladová povinnost vážící se k Podílu a týkající se vkladu do základního kapitálu Společnosti, je plně splněna;
- j) veškeré informace a podklady předané Zástavnímu věřiteli nebo Znalci (jak je pojem definován níže v souvislosti s touto Smlouvou jsou (resp. budou) ve všech podstatných ohledech úplné, přesné a správné a neexistují žádné skutečnosti, na které by měl Zástavce Zástavního věřitele nebo Znalce v této souvislosti upozornit.

8. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

8.1 Není-li Zástavní dluh nebo jeho část včas a řádně splněn, má Zástavní věřitel právo se Zástavním právem uspokojit a vykonat Zástavní právo:

- a) prodejem Podílu či jeho části třetí osobě, pokud dojde k rozdělení Podílu, na úhradu Zástavního dluhu za podmínek stanovených v článku 8.4 této Smlouvy, přičemž při splnění těchto podmínek bude takový prodej považován za prodej

v souladu s ust. § 1365 odst. 1 Občanského zákoníku (dále jen „**Přímý prodej**“);
nebo

- b) prodejem Podílu či jeho části třetí osobě, pokud dojde k rozdělení Podílu, v dobrovolné veřejné dražbě na úhradu Zástavního dluhu za podmínek stanovených v článku 8.5 této Smlouvy, přičemž při splnění těchto podmínek bude takový prodej považován za prodej v souladu s ust. § 1365 odst. 1 Občanského zákoníku (dále jen „**Veřejná dražba**“).

Zástavce i Společnost jsou povinni poskytnout Zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost k realizaci Zástavního práva.

- 8.2 Zástavce bere na vědomí, že dospěje-li Zástavní dluh, nabývá Zástavní věřitel právo na peněžitá a jiná věcná plnění vyplývající z účasti na korporaci (Společnosti) až do výše zajištěného Zástavního dluhu.
- 8.3 Dojde-li k rozdělení Podílu, je Zástavní věřitel oprávněn Zástavní právo k případným jednotlivým nově vzniklým podílům vykonat odlišnými způsoby upravenými touto Smlouvou.

8.4 PŘÍMÝ PRODEJ

- 8.4.1 V případě, že se Zástavní věřitel rozhodne vykonat Zástavní právo Přímým prodejem, uskuteční se takový přímý prodej na základě smlouvy o převodu podílu uzavřené mezi Zástavním věřitelem jednajícím svým jménem na účet Zástavce a třetí osobou, která bude vybrána Zástavním věřitelem na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle ust. § 1772 a násl. Občanského zákoníku (dále jen „**Veřejná soutěž**“).
- 8.4.2 Zástavní věřitel písemně oznámí Zástavci svůj záměr provést Přímý prodej v souladu s ust. § 1362 Občanského zákoníku (dále jen „**Oznámení o prodeji**“) nejméně třicet (30) dnů přede dnem, kdy je naposledy možné podat nabídku na koupi Podílu. Oznámení o prodeji musí obsahovat informace o plánovaném postupu Přímého prodeje, včetně způsobu jeho zveřejnění a případného využití služeb třetích osob. Zároveň je Zástavní věřitel povinen započít výkonu Zástavního práva nechat zapsat do Obchodního rejstříku.
- 8.4.3 Podmínkou Veřejné soutěže bude mj. nejnižší nabídková cena za koupi Podílu ve výši odpovídající alespoň 80 % hodnoty Podílu stanovené ke dni odeslání Oznámení o prodeji znalcem určeným Zástavním věřitelem náhodným výběrem ze seznamu znalců vedeného Ministerstvem spravedlnosti (dále jen „**Znalec**“).
- 8.4.4 Zástavní věřitel konání Veřejné soutěže vhodným způsobem zveřejní. V každém případě však bude konání Veřejné soutěže alespoň jednou oznámeno inzerátem zveřejněným v Hospodářských novinách nebo v jakémkoliv jiném celostátním tištěném deníku vydávaném v České republice. V oznámení o prodeji zástavy musí být uvedeny následující informace, a to alespoň odkazem na podání bližších informací Zástavním věřitelem na základě telefonických nebo písemných dotazů zájemců o koupi zástavy:

- a) specifikace zástavy;

- b) minimální kupní cena za zástavu spolu s možnými způsoby úhrady, dobou splatnosti a zajištěním jejího splacení;
- c) spojení a lhůta pro zasílání nabídek na koupi zástavy a kontaktní osoba;
- d) podmínky výběru nejvhodnější nabídky na koupi zástavy.

- 8.4.5 Zástavce bez zbytečného odkladu po žádosti Znalce nebo Zástavního věřitele poskytne Znalci nebo Zástavnímu věřiteli veškeré dokumenty a informace týkající se Podílu, které Znalec nebo Zástavní věřitel bude považovat za nezbytné pro účely provedení Veřejné soutěže, včetně dokumentů a informací potřebných pro ocenění Podílu. Zástavní věřitel takové dokumenty a informace může poskytnout třetím osobám, které projeví zájem o nabytí Podílu nebo které se budou účastnit Přímého prodeje (např. jako odborní poradci Zástavního věřitele). Pokud Zástavce neposkytne příslušné dokumenty a/nebo informace Znalci nebo Zástavnímu věřiteli do dvaceti (20) kalendářních dnů poté, co k tomu byl vyzván, bude Zástavní věřitel oprávněn provést Veřejnou soutěž a Přímý prodej na základě dokumentů a informací, které má v daném okamžiku k dispozici, zejména na základě dokumentů a informací veřejně dostupných z obchodního rejstříku.
- 8.4.6 Lhůta pro podání nabídek zájemci o koupi ve Veřejné soutěži bude činit alespoň šedesát (60) dnů počínaje dnem oznámení Veřejné soutěže dle druhé a třetí věty čl. 8.4.4 této Smlouvy.
- 8.4.7 Zástavní věřitel vybere nejvhodnější nabídku na základě svého uvážení, přičemž přihlédne zejména k: (a) výši kupní ceny Podílu, (b) splatnosti kupní ceny, (c) zajištění splacení kupní ceny, přičemž bude postupovat tak, aby byl v přiměřené době získán maximální výnos z Přímého prodeje. Za tímto účelem bude preferovat především, nikoliv však výhradně, nabídky s vyšší kupní cenou oproti nabídkám s nižší kupní cenou. Zástavní věřitel však bude oprávněn vybrat též nabídku s nižší kupní cenou v případě, že taková nabídka jako celek bude ekonomicky výhodnější pro realizaci Přímého prodeje (s ohledem zejména, nikoliv však výhradně, na splatnost kupní ceny, smluvní pokuty, odpovědnost Zástavního věřitele, daňové zatížení, bonitu zájemce a další rizika). Zástavní věřitel je oprávněn odmítnout všechny podané nabídky, pokud žádná z nich nebude ekonomicky vhodná pro výkon Zástavního práva.
- 8.4.8 Zástavní věřitel po provedení Veřejné soutěže Zástavce na jeho žádost informuje o průběhu Veřejné soutěže, uvede, na jakou částku byl Podíl oceněn Znalcem, jaká byla nejnižší nabídková cena ve Veřejné soutěži, kolik účastníků se do Veřejné soutěže přihlásilo a s jakými nabídkovými cenami, jakou nabídku Zástavní věřitel vybral jako nejvhodnější se stručným odůvodněním, případně z jakého důvodu nevybral žádnou nabídku, a jaké náklady byly spojené s Veřejnou soutěží.
- 8.4.9 Po výběru nejvhodnější nabídky bude Podíl převeden na vybraného zájemce na základě smlouvy o převodu podílu ve společnosti uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako převodcem a příslušným zájemcem jako nabyvatelem. Zástavce je povinen poskytnout Zástavnímu věřiteli a vybranému zájemci veškerou

součinnost nezbytnou k platnému a účinnému převodu na vybraného zájemce, včetně podepsání příslušné smlouvy o převodu podílu ve Společnosti a podepsání příslušného návrhu na zápis změny do obchodního rejstříku, pokud o tyto úkony bude Zástavce požádán (pro vyloučení pochybností, tímto článkem není dotčeno oprávnění Zástavního věřitele Podíl prodat na účet Zástavce i bez podpisu smlouvy o převodu podílu ve společnosti či návrhu na zápis změny vlastnického práva ze strany Zástavce).

8.4.10 V případě, že ve Veřejné soutěži nebude podána žádná nabídka nebo že pokus o zpeněžení bude neúspěšný, bude opakována Veřejná soutěž s tím, že nejnižší nabídková cena bude přiměřeně snížena s ohledem na vyhodnocení nabídek prvního kola, avšak nebude nižší než 60 % hodnoty Podílu stanovené ke dni odeslání Oznámení o prodeji Znalcem. Pokud ani v takovém případě nebude podána žádná nabídka nebo pokus o zpeněžení Podílu bude neúspěšný, bude Zástavní věřitel oprávněn vyhlásit Veřejnou soutěž s přiměřeně sníženou nejnižší nabídkovou cenou znovu (nejnižší nabídkovou cenu lze snížit i na hodnotu pod 60 % hodnoty Podílu, přičemž nejnižší nabídková cena nesmí být nižší než 50 % hodnoty Podílu, jak byla stanovena Znalcem, ovšem vždy s přihlédnutím k vyhodnocení nabídek předchozího kola); takto lze postupovat opakovaně s tím, že se nejnižší nabídková cena vždy sníží o 10%. V takovém případě se ustanovení článků 8.4.4 až 8.4.9 této Smlouvy použijí obdobně.

8.4.11 Zástavní věřitel může prodat Podíl bez záruk a prohlášení ohledně Podílu tak, aby nabyvatel Podílu měli vůči Zástavnímu věřiteli ve vztahu k Přímému prodeji co nejméně potenciálních nároků.

8.5 DOBROVOLNÁ VEŘEJNÁ DRAŽBA

8.5.1 V případě, že se Zástavní věřitel rozhodne vykonat Zástavní právo ve Veřejné dražbě, uskuteční se takový prodej podle ust. § 4 a násl. zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

8.5.2 Zástavní věřitel písemně oznámí Zástavci svůj záměr provést Veřejnou dražbu v souladu s ust. § 1362 Občanského zákoníku („Oznámení o dražbě“) nejméně třicet (30) dnů přede dnem konání dražby. Oznámení o dražbě musí obsahovat informace o plánovaném postupu Veřejné dražby, včetně vybrané osoby dražebníka. Zároveň je Zástavní věřitel povinen započít výkonu Zástavního práva nechat zapsat do Obchodního rejstříku.

8.5.3 Pro určení výše nejnižšího podání v jednotlivých kolech Veřejné dražby se přiměřeně použije postup dle čl. 8.4 této Smlouvy týkající se Přímého prodeje, s tím, že hodnota Podílu, resp. jeho částí, které jsou předmětem Veřejné dražby, bude Znalcem stanovena ke dni odeslání Oznámení o dražbě.

8.5.4 Zástavce tímto souhlasí s oprávněním Zástavního věřitele zpeněžit Podíl jménem Zástavce ve Veřejné dražbě a zavazuje poskytnout Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost nutnou k provedení Veřejné dražby, včetně udělení plné moci Zástavnímu věřiteli s úředně ověřenými podpisy, a to do deseti (10) pracovních dnů od obdržení příslušného návrhu Zástavního věřitele.

8.6 Po výkonu Zástavního práva Zástavní věřitel zašle Zástavci ve lhůtě třiceti (30)

pracovních dní vyčíslení výtěžku ze zpeněžení Podílu a nákladů spojených s výkonem Zástavního práva. Výtěžek zpeněžení Podílu použije Zástavní věřitel k úhradě splatných Zástavních dluhů podle pravidel stanovených v Emisních podmínkách. Zbylé peníze je Zástavní věřitel povinen vrátit Zástavci. Pro vyloučení pochybností, náklady spojené s výkonem Zástavního práva, na jejichž náhradu má Zástavní věřitel právo, zahrnují zejména náklady v obvyklé tržní výši na ocenění Podílu, náklady v obvyklé tržní výši na uspořádání Veřejné soutěže či Veřejné dražby, náklady na odborné poradce Zástavního věřitele v obvyklé tržní výši, je-li účast takových poradců při prodeji podílu ve společnosti na českém trhu obvyklá, soudní poplatky a odměnu a náhradu nákladů dražebníka v obvyklé tržní výši.

- 8.7 Vznikne-li Zástavnímu věřiteli po plném uspokojení Zástavního dluhu a po pokrytí nákladů spojených s výkonem Zástavního práva jakýkoliv výtěžek přesahující uspokojený Zástavní dluh, vyplátí jej Zástavci do deseti (10) pracovních dnů po zaslání vyčíslení výtěžku dle článku 8.6 této Smlouvy.

9. OZNAMOVÁNÍ

- 9.1 Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy se budou považovat za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně, prostřednictvím datové schránky, poštou či kurýrem nebo e-mailovou zprávou (není-li to v konkrétním případě jiným ustanovením této Smlouvy vyloučeno) na níže uvedené adresy, přičemž níže uvedené údaje současně slouží jako kontaktní údaje Smluvních stran:

a) Zástavce:

Adresa:	Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6
K rukám:	Jakuba Masáka
E-mail:	masak@masak-partner.com
ID Datové schránky:	czca9k4

b) Zástavní věřitel:

Adresa:	náměstí Republiky 204/30, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
E-mail:	akbernasek@seznam.cz
ID Datové schránky:	32bhryv

c) Emitent:

Adresa:	Rooseveltova 575/39, Bubenec, 160
---------	-----------------------------------

	00 Praha 6
K rukám:	Jakuba Masáka
E-mail:	masak@masak-partner.com
ID Datové schránky:	mbv49bk

- 9.2 Jakékoliv změny údajů pro oznamování je příslušná Smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé Smluvní straně písemně nebo e-mailovou zprávou. Účinnost oznámení nastává dnem doručení tohoto oznámení druhé Smluvní straně, není-li v něm výslovně uveden den pozdější.

10. TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY

- 10.1 Zástavní právo zanikne, kromě důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy, zánikem této Smlouvy, jakož i v den uspokojení Zástavního dluhu, tedy v den, kdy dojde k řádnému splnění Zástavního dluhu ze strany Zástavce anebo třetí osoby, která ke splnění Zástavního dluhu přistoupila anebo jej převzala. Zákaz zatížení zanikne spolu se zánikem Zástavního práva.
- 10.2 Dojde-li k zániku Zástavního práva a Zákazu zatížení dle článku 10.1 této Smlouvy, zavazuje se Zástavní věřitel předat Zástavci na jeho žádost do deseti (10) dnů od doručení takové žádosti s doložením splnění Zástavního dluhu písemné potvrzení o zániku Zástavního práva a Zákazu zatížení v podobě vyžadované příslušným rejstříkovým soudem a poskytnout na jeho písemnou žádost nezbytně nutnou součinnost k výmazu Zástavního práva a Zákazu zatížení z obchodního rejstříku.
- 10.3 V rozsahu, v jakém je takový zákaz v souladu s kogentními ustanoveními obecně závazných právních předpisů, není Zástavce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, odstoupit od ní či ji jakýmkoliv jiným způsobem jednostranně předčasně ukončit.

11. VÝHRADY

- 11.1 Zástavní věřitel není povinen vzdát se Zástavního práva nebo Zákazu zatížení přede dnem uspokojení Zástavního dluhu.
- 11.2 Neuplatnění nebo odklad uplatnění práva či nároku podle této Smlouvy nepředstavuje vzdání se práva a rovněž jednorázové nebo částečné uplatnění práva nebo nároku nevylučuje další uplatnění takového práva nebo uplatnění jakéhokoliv jiného práva nebo nároku. Práva a nároky podle této Smlouvy jsou kumulativní a nevylučují další práva a nároky vyplývající z právních předpisů.
- 11.3 Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností, a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
- 11.4 Žádná ze Smluvních stran není bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany oprávněna postoupit jakákoliv svá práva nebo povinnosti podle této Smlouvy na

jakoukoliv třetí osobu.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 12.2 Tato Smlouva se řídí a vykládá podle práva České republiky, a to v maximálním rozsahu připuštěném právem bez použití kolizních norem či jakýchkoliv mezinárodních smluv, které by vedly, byť zčásti, k aplikaci jiného práva nežli práva České republiky. Není-li některá otázka v této Smlouvě ani v Emisních podmínkách výslovně řešena, užijí se obecné právní předpisy, zejména ustanovení Občanského zákoníku. Na právní vztah mezi Smluvními stranami založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Občanského zákoníku: § 557, § 1765 a § 1766.
- 12.3 V maximálním rozsahu připuštěném právem budou veškeré spory vzniklé mezi Smluvními stranami z této Smlouvy a/nebo spory s ní související, které se jim nepodaří vyřešit smírnou cestou, řešeny a rozhodovány výlučně obecnými soudy České republiky podle hmotného a procesního práva České republiky.
- 12.4 Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této Smlouvy nahradit formou dodatku k této Smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, Smluvní strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženém v této Smlouvě.
- 12.5 Tato Smlouva může být měněna nebo zrušena pouze písemně v listinné podobě a možnost jiných změn se tímto vylučuje; to platí i pro změny tohoto článku. E-mailová komunikace nebude pro tento účel považována za splnění písemné formy.
- 12.6 Je-li v této Smlouvě použito slovo „zajistit“ bude vykládáno ve smyslu ust. § 1769 věty druhé Občanského zákoníku.
- 12.7 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody a ujednání učiněné ve vztahu k tomuto předmětu Smluvními stranami v minulosti, ať již v písemné, ústní či jiné formě.
- 12.8 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení obdrží a jedno (1) vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno k podání na příslušný rejstříkový soud.

[PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE]

[PODPISOVÁ STRANA]

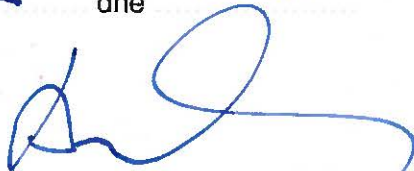
NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že:

- a) žádný jiný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran, neboť právě toto a jen toto chtěly Smluvní strany plnit;
- b) před uzavřením Smlouvy obdržely všechny informace, které považovaly za důležité a které se vztahují k této Smlouvě; a
- c) tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně, zejména tísně finanční.

Zástavní věřitel:

V **PLZEŇ** dne

13.8.26



za **AKB advokátní kancelář, s.r.o.**

Mgr. Michal Bernášek, jednatel

(úředně ověřený podpis)

Společnost:

V **PRAZE** dne

12.8.2026



za **SM Bohnické nové zahrady s. r. o.**

Jakub Masák, jednatel

(úředně ověřený podpis)

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 12H19VEQ tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána: Jakub Masák, nar. 24.02.1973, Rooseveltova 575/39, Bubenec, 16000 Praha 6.

V Praze, dne 12.08.2026

Květa Havlíčková
notářská tajemnice
pověřená Mgr. Karlem Libertem
notářem se sídlem v Praze



Zástavce:

V **PRAZE** dne

12.8.2026



za **MPG Alternativní fond Alfa s. r. o.**

Jakub Masák, jednatel

(úředně ověřený podpis)

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 12H19UXU tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána: Jakub Masák, nar. 24.02.1973, Rooseveltova 575/39, Bubenec, 16000 Praha 6.

V Praze, dne 12.08.2026

Květa Havlíčková
notářská tajemnice
pověřená Mgr. Karlem Libertem
notářem se sídlem v Praze



OVĚŘENÍ - LEGALIZACE

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 12H3Z2AW tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána: Michal Bernášek, nar. 3.11.1973, Strmá 1085, 337 01 Rokycany - Nové Město

Tato osoba je ke dni vyhotovení ověřovací doložky zapsána ve veřejném rejstříku jako člen statutárního orgánu (Jednatel), právnické osoby AKB advokátní kancelář, s.r.o., 29113628, náměstí Republiky 204, 301 00 Plzeň, oprávněný tuto právnickou osobu zastupovat. Způsob jednání za tuto právnickou osobu je ve veřejném rejstříku zapsán takto: Za společnost jedná její jednatel samostatně..

Plzeň, dne 13.8.2026



LENKA MAŠKOVÁ

notářská tajemnice
pověřena JUDr. Jitkou Skoblovou
notářkou v Plzni

