Raiffeisen BANK
Raiffeisenbanka s
H ězdova 1716/2b 140 78 Praha 4
pobočka Praha
Olbrachtova 9/2006
140 21 Praha 4 (42)

Raiffeisen Bank

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM č. ZN/0002/NCKTK/02/45272271

Raiffeisenbank a.s.,
se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, IČO 49240901,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 2051
(dále jen „Zástavní věřitel")

a

Interhotel Olympik, a.s.,
se sídlem Praha 8, Sokolovská 615/138, PSČ 18600, IČO 45272271,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 1429
(dále jen „Zástavce")

ve smyslu § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „Občanský zákoník")
uzavírají
tuto
Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem
(dále jen „Smlouva").

Článek I.
Úvodní ustanovení

1. Zástavní věřitel a Zástavce uzavřeli dne 27.05.2020 Smlouvu o nezávazném kontokorentním úvěru reg. číslo SU/0001/NCKTK/02/45272271 v platném znění (dále jen „Zajišťovaná smlouva").
2. Smluvní strany se dohodly za účelem zajištění dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli, které vyplývají ze Zajišťované smlouvy, na uzavření této Smlouvy.
3. Pokud není uvedeno v této Smlouvě jinak, mají pojmy použité v této Smlouvě a v ní nedefinované stejný význam, jako mají v Zajišťované smlouvě.

Článek II.
Zajištění

1. Smluvní strany tímto sjednávají zástavní právo k Předmětu zástavy specifikovanému v článku III. této Smlouvy, k zajištění všech níže v tomto článku uvedených dluhů Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli:
   (i) dluhů týkajících se úhrady dosud nečerpaných jistin Úvěru ze Zajišťované smlouvy a příslušenství k nim, a dále dluhy vzniklé na základě případné budoucí změny obsahu závazků vyplývajících ze Zajišťované smlouvy (spočívající zejména ve zvýšení jistiny Úvěru či prodloužení jejich splatnosti, resp. platnosti); a
   (ii) dluhů týkajících se úhrady případné smluvní pokuty, odměn a poplatků a jakýchkoliv dalších plateb dle Zajišťované smlouvy; a
   (iii) dluhů týkajících se zaplacení případné náhrady škody vzniklé porušením povinností Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli a nákladů, které vznikly nebo vzniknou Zástavnímu věřiteli jako důsledek porušení povinností Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli, pokud již nejsou zahrnuty v nároku na náhradu škody nebo v příslušenství pohledávek uvedených výše v tomto odstavci; a

(iv) dluhů týkajících se vydání případného bezdůvodného obohacení Zástavce vzniklého v souvislosti se Zajišťovanou smlouvou a/nebo stane-li se nebo ukáže-li se být Zajišťovaná smlouva neplatnou;

přičemž zástavním právem zřizovaným dle této Smlouvy se zajišťují veškeré budoucí dluhy uvedené shora pod body (i) až (iv), které budou vznikat od 01.09.2026 do 28.02.2037, to vše do celkové výše jistin všech v tomto odstavci 1 výše uvedených dluhů odpovídajících v jakékoliv měně částce 22.100.000,- CZK (dále jen „Zajištěné dluhy").

2. Zástavní věřitel zástavní právo k Předmětu zástavy specifikovanému v článku III. této Smlouvy přijímá.

Článek III.
Předmět zástavy

1. K zajištění výše uvedených Zajištěných dluhů zřizuje Zástavce, jako vlastník nemovitostí, zástavní právo k níže uvedeným nemovitostem včetně všech součástí a příslušenství zapsaným v katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy:

   - pozemek p.č. 693/73,
   - pozemek p.č. 693/120,

   zapsáno na LV 20 pro katastrální území Karlín, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

   Charakteristika vlastnictví: výlučný vlastník

   (dále jen „Předmět zástavy").

Článek IV.
Závazky Zástavce

1. Zástavce se zavazuje:

   (a) do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy podat společný návrh Zástavního věřitele a Zástavce na provedení následujících zápisů k Předmětu zástavy u příslušného katastrálního úřadu:

   – vkladu zástavního práva dle této Smlouvy ve prospěch Zástavního věřitele,

   – vkladu Zákazu zcizení a zatížení (jak je definován níže) ve prospěch Zástavního věřitele,

   – poznámky o Zákazu využití uvolněného zástavního práva (jak je definován níže) ve prospěch zástavního práva dle této Smlouvy,

   – poznámky o Zákazu záměny zástavního práva (jak je definován níže) ve prospěch zástavního práva dle této Smlouvy;

   (b) v případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu zástavního práva či jiných práv zapisovaných do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele na základě této Smlouvy nebo zamítne vklad zástavního či jiného práva zapisovaných do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele na základě této Smlouvy nebo odmítne provést zápis poznámky navrhované na základě této Smlouvy, učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu na provedení těchto zápisů do katastru nemovitostí, popř. k tomuto poskytnout Zástavnímu věřiteli součinnost; toto platí též v případě, že katastrální úřad vznese jakékoli námitky či připomínky ke Smlouvě;

   (c) nezcizit Předmět zástavy ve prospěch třetí osoby ani nezatížit Předmět zástavy po celou dobu trvání zástavního práva dle této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele, přičemž tento zákaz zatížení a zcizení Předmětu zástavy se zřizuje jako věcné právo

Zástavního věřitele (v této Smlouvě též jen „Zákaz zatížení a zcizení"). Zástavce je povinen zajistit vklad Zákazu zatížení a zcizení do katastru nemovitostí v souladu s článkem IV odst. 1 písm. (a) a (b) této Smlouvy;

(d) předem projednat se Zástavním věřitelem uzavření jakýchkoli smluv souvisejících s nakládáním s Předmětem zástavy, s výjimkou smluv týkajících se dodávek služeb, energií a údržby. Zástavce se dále zavazuje předem požádat o souhlas Zástavního věřitele s provedením stavebních úprav a ostatních změn na Předmětu zástavy vyžadujících stavební povolení. V případě, že se Zástavní věřitel k uvažovaným změnám písemně do 1 měsíce od doručení žádosti nevyjádří, má se za to, že s provedením změn souhlasí;

(e) řádně pečovat o Předmět zástavy a jeho případné poškození bez zbytečného odkladu odstranit. Pokud dojde ke snížení hodnoty Předmětu zástavy, je Zástavce povinen tuto skutečnost bez odkladu oznámit Zástavnímu věřiteli;

(f) zpřístupnit na výzvu Zástavního věřitele Předmět zástavy pověřenému zástupci Zástavního věřitele za účelem kontroly stavebně-technického stavu Předmětu zástavy a způsobu hospodaření s ním. Zástavce se zejména zavazuje, že umožní v souvislosti s případnou přípravou a realizací prodeje Předmětu zástavy vstup do Předmětu zástavy za účelem zpracování aktualizovaného odhadu ceny Předmětu zástavy, prohlídku Předmětu zástavy potenciálním kupcům, a to za doprovodu Zástavce, případně osoby Zástavcem pověřené. V případě, že Zástavce osobu, za jejíž účasti bude umožněn vstup do Předmětu zástavy Zástavnímu věřiteli, nesdělí, je Zástavní věřitel oprávněn si tuto osobu zvolit sám. Povinnost zpřístupnit Předmět zástavy trvá po celou dobu existence zástavního práva podle této Smlouvy;

(g) předložit Zástavnímu věřiteli potřebné doklady k provedení aktualizovaného odhadu ceny Předmětu zástavy;

(h) zdržet se jakékoliv dispozice s Předmětem zástavy, která by znesnadňovala možnost realizace Předmětu zástavy;

(i) neprodleně písemně Zástavního věřitele informovat o změně ve skutečnostech charakterizujících Zástavce, zejména o změně bydliště, případně sídla, změně jména, popř. obchodní firmy;

(j) poskytnout vyžádanou součinnost v případě realizace zástavního práva;

(k) ve prospěch zástavního práva dle této Smlouvy nezajistit jakýmkoliv jiným zástavním právem k Předmětu zástavy, které má výhodnější pořadí než zástavní právo dle této Smlouvy (společně dále jen „Stávající zástavní právo"), žádný nový dluh (dále jen „Zákaz využití uvolněného zástavního práva"), ani neumožnit zápis nového zástavního práva namísto Stávajícího zástavního práva (dále jen „Zákaz záměny zástavního práva"). Zástavce zabezpečí zápis poznámky Zákazu využití uvolněného zástavního práva a Zákazu záměny zástavního práva do katastru nemovitostí v souladu s článkem IV odst. 1 písm. (a) a (b) této Smlouvy.

Zástavce se zavazuje zařídit, aby bylo každé Stávající zástavní právo dosud váznoucí na Předmětu zástavy vymazáno z katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu po zániku takového zástavního práva.

2. Předmět zástavy musí být pojištěn ode dne uzavření této smlouvy po celou dobu trvání zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy (dále jen „Pojištění"). Zástavce je proto povinen uzavřít 15 dnů před skončením platnosti pojistné smlouvy týkající se Pojištění novou pojistnou smlouvu, popř. dodatek k původní pojistné smlouvě. Zároveň je Zástavce povinen nejpozději do 5 dnů od vzniku zástavního práva dle této Smlouvy nebo, v případě uzavření nové pojistné smlouvy týkající se Pojištění, od uzavření takové nové pojistné smlouvy zaslat příslušné pojišťovně společnou žádost Zástavce a Zástavního věřitele o vinkulaci pojistného plnění z Pojištění ve prospěch Zástavního věřitele obsahující rovněž oznámení o zástavním

právu ve prospěch Zástavního věřitele váznoucím na Předmětu zástavy, a to ve formě a s obsahem přijatelnými pro Zástavního věřitele (dále jen „Žádost o vinkulaci") a nejpozději do 10 dnů od vzniku zástavního práva dle této Smlouvy nebo, v případě uzavření nové pojistné smlouvy týkající se Pojištění, od uzavření takové nové pojistné smlouvy, předložit Zástavnímu věřiteli potvrzení příslušné pojišťovny o provedení vinkulace pojistného plnění na základě Žádosti o vinkulaci. Předmět zástavy musí být pojištěn alespoň v rozsahu, který odpovídá hodnotě zástavy. Zástavce je dále povinen v případě, že uzavře novou pojistnou smlouvu, oznámit tuto skutečnost do 5 pracovních dnů od jejího vzniku Zástavnímu věřiteli a v téže lhůtě mu tuto pojistnou smlouvu předložit.

Článek V.
Prohlášení a ujištění Zástavce

1. Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:

   (a) je neomezeným a výlučným vlastníkem Předmětu zástavy, a že Zástavní věřitel na základě této Smlouvy získá zástavní právo k Předmětu zástavy;

   (b) Předmět zástavy není zatížen žádným zástavním právem, předkupním právem, ani věcným, či jiným břemenem a že žádná třetí osoba nemá k Předmětu zástavy smluvní nebo věcné právo, ani práva Zástavce k Předmětu zástavy nejsou jinak omezena ve prospěch třetí osoby s výjimkou: omezení vlastnického práva zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 20 ze dne 04.11.2025, ani Zástavce neuzavřel žádnou smlouvu či jiné ujednání směřující ke vzniku takového práva nebo omezení ve prospěch třetí osoby;

   (c) Předmět zástavy, ani jeho část, není součástí rodinného závodu;

   (d) podle nejlepšího vědomí Zástavce neexistuje žádná skutečnost, která by znemožnila nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této Smlouvy nebo způsobila zánik či neplatnost této Smlouvy;

   (e) uzavření této Smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících probíhá v souladu s jeho oprávněními a není v rozporu s jeho zákonnými, úředními či smluvními omezeními, která jsou pro něj závazná;

   (f) ke dni podpisu této Smlouvy není v prodlení s plněním svých daňových povinností ani jiných platebních povinností a veřejných odvodů vzniklých na základě právního předpisu (zejména s platbami pojistného na sociální zabezpečení), právních jednání či jiných právních skutečností;

   (g) podle nejlepšího vědomí Zástavce neprobíhá ani nehrozí žádné jednání, žaloba anebo jiné řízení před soudem či správním orgánem, rozhodčí řízení, exekuce ani šetření týkající se záležitostí Zástavce, jeho majetku nebo jeho práv, které by při nepříznivém rozhodnutí mohlo bránit Zástavci v plnění jeho povinností podle této Smlouvy, nebo které by mohlo znemožnit či ztížit vznik nebo realizaci zástavního práva a dle Zástavcova vědomí nebyl vůči němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení ani valná hromada či jiný orgán nerozhodly o podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení na majetek Zástavce;

2. Zástavce oznámí neprodleně písemně Zástavnímu věřiteli, pokud některé z prohlášení a ujištění Zástavce uvedených v tomto článku výše přestane být pravdivé. Nepravdivost uvedených prohlášení a ujištění je Závažnou skutečností pro účely Zajišťované smlouvy.

Článek VI.
Závěrečná ustanovení

1. V případě porušení a/nebo nedodržení povinností uvedených výše v této Smlouvě je Zástavní věřitel oprávněn požadovat, aby mu Zástavce zaplatil smluvní pokutu ve výši 850.000,- CZK. Smluvní pokuta je

splatná dnem doručení výzvy Zástavního věřitele na zaplacení smluvní pokuty Zástavci. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku Zástavního věřitele na náhradu škody, která vznikne v důsledku porušení příslušné povinnosti Zástavcem dle této Smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad zástavního práva a zápis jiných práv a skutečností zapisovaných do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí uhradí Zástavce. Náklady za zrušení (výmaz) zástavního práva a jiných práv a skutečností zapisovaných do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy po řádném splnění Zajišťovaných dluhů platí na základě dohody smluvních stran rovněž Zástavce.

3. Zástavce je povinen po provedení zápisu do katastru nemovitostí zástavního práva a všech dalších práv a skutečností zapisovaných do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy doručit Zástavnímu věřiteli neprodleně aktuální výpis z katastru nemovitostí s vyznačením zápisu zástavního práva a všech dalších práv a skutečností zapisovaných do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy ve prospěch Zástavního věřitele.

4. Smluvní strany si ujednaly, že vylučují aplikaci ustanovení § 1888 odst. 2 třetí věty Občanského zákoníku. K přijetí nabyvatele Předmětu zástavy za dlužníka Zajištěných dluhů namísto Zástavce je třeba výslovného písemného souhlasu Zástavního věřitele. Tímto ustanovením nejsou nijak dotčeny zákazy a omezení Zástavce při zcizování Předmětu zástavy sjednané v této Smlouvě.

5. Smluvní strany si ujednaly, že vylučují aplikaci ustanovení § 1799 a § 1800 Občanského zákoníku týkající se smluv uzavíraných adhezním způsobem na tuto Smlouvu.

6. Všechna sdělení a jiné zprávy učiněná v souvislosti se Smlouvou budou činěna výlučně v písemné formě a zasílána poštou, e-mailem nebo doručována osobně či kurýrem na adresy (včetně e-mailové adresy) uvedené v Zajišťované smlouvě. Obě smluvní strany jsou povinny neprodleně sdělit druhé straně případné změny těchto údajů dopisem.

   V případě doručování e-mailem bude originál e-mailové zprávy Zástavnímu věřiteli neprodleně doručen poštou. Písemnost doručovaná příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně prostřednictvím pošty na adresu uvedenou v Zajišťované smlouvě popřípadě později adresátem písemně sdělenou příslušné smluvní straně (odesílateli) dopisem, se pokládá za doručenou:

   (a) dnem, kdy byla převzata osobou oprávněnou přebírat poštu adresáta;

   (b) uplynutím třetího dne ode dne uložení zásilky na poště, pokud byla písemnost pro nepřevzetí uložena na poště a pokud adresát zásilku neodmítl převzít;

   (c) dnem, kdy adresát odmítl zásilku převzít;

   (d) dnem doručení zásilky na adresu uvedenou v Zajišťované smlouvě, popřípadě později adresátem písemně sdělenou příslušné smluvní straně (odesílateli) dopisem, i když se na této adrese adresát již nezdržuje a její změnu příslušné smluvní straně (odesílateli) neoznámil.

   Výše uvedeným není nijak dotčeno použití domněnky doby dojití zásilky stanovené v Občanském zákoníku.

7. Zástavní právo, zřízené na základě této Smlouvy k Předmětu zástavy, zaniká dnem splacení veškerých Zajištěných dluhů. Zástavní věřitel vydá Zástavci o této skutečnosti písemné prohlášení, které bude obsahovat souhlas s výmazem vkladu zástavního práva k Předmětu zástavy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Zástavní věřitel není povinen požádat o výmaz zástavního práva ani dalších práv a skutečností zapsaných do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy z katastru nemovitostí. Tento výmaz si zajistí sám Zástavce.

8. Pokud není tato Smlouva uzavřena elektronicky, vyhotovuje se ve 3 stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu a 1 stejnopis bude k dispozici pro potřeby zápisu práv do katastru nemovitostí.

/PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE/

/PODPISOVÁ STRANA/

Dne 11.11.2025

Raiffeisenbank a.s.
Ing. Petr Novotný
firemní poradce

Raiffeisen BANK
Raiffeisenbanka
Pobočka Praha
Olbrachtova 9/2006
Praha 4

Raiffeisenbank a.s.
Ing. Petra Mikešová
firemní poradce

Dne 11.11.2025

Interhotel Olympik, a.s.
Vlastislav Šos
člen správní rady

INTERHOTEL OLYMPIK,a.s.
Sokolovská 615/138, Praha 8
IČ: 45272271, DIČ: CZ45272271
zápis v OR MS Praha
odd. B vložka 1429