

Smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřely tyto smluvní strany:

obchodní společnost

ČSB LVA s.r.o., IČO: 17816297

se sídlem Lidická 700/19, Veverí, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 131634

zastoupena jednatelem Ing. Lucií Lazovou

e-mailová adresa: info@ceskoslovenskabytova.cz

(dále jen jako „**Emitent**“)

a

Mgr. Jakub Koudelka, dat. nar. 14. 7. 1989

trvale bytem Masná 232/10, 602 00 Brno

e-mailová adresa: koudelka@koudelka-svoboda.cz

(dále jen jako „**Agent pro zajištění**“)

(dále společně také jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

tuto Smlouvu o výkonu činnosti agenta pro zajištění

(dále jen jako „**Smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Emitent vydává dluhopisy s názvem ČSB LVA 10,8 % p.a. protiinflační, ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) s přiděleným mezinárodním identifikačním číslem cenného papíru ISIN: CZ0003548729 (dále jen „**Dluhopisy**“) za podmínek stanovených v emisních podmínkách, které tvoří Přílohu této Smlouvy (dále jen jako „**Emisní podmínky**“, Smlouva a Emisní podmínky dále jen jako „**Dokumentace**“).
- 1.2. Emitent je dle Emisních podmínek povinen:
 - a) zaplatit peněžitý závazek odpovídající jmenovité hodnotě všech upsaných Dluhopisů;
 - b) zaplatit peněžité závazky ve výši odpovídající výnosu všech upsaných Dluhopisů;
 - c) uhradit veškeré další pohledávky včetně jejich příslušenství kteréhokoliv vlastníka Dluhopisu vůči Emitentovi vyplývající z Dluhopisů a/nebo v souvislosti s nimi, a to včetně veškerých poplatků, provizí, odměn, výdajů, nákladů, smluvních pokut a dalších sankčních plateb a plateb z titulu případné povinnosti odškodnění, a veškerých nákladů na případnou realizaci závazků z ručitelského prohlášení či jiné formy zajištění a na zaplacení nákladů spojených s výkonem práv a vymáháním závazků Emitenta (dále jen „**Závazky Emitenta**“)
- 1.3. Účelem této Smlouvy je posílení jistoty vlastníků Dluhopisů ohledně splacení Závazků Emitenta a sjednání dalších podmínek pro výkon činnosti Agentu pro zajištění, v návaznosti na Emisní podmínky Dluhopisů.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Agent pro zajištění se zavazuje, že bude vykonávat pro Emitenta činnost agenta pro zajištění dle ustanovení § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s §20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek ze Závazků Emitenta.
- 2.2. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.
- 2.3. Emitent se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění za jeho činnost odměnu sjednanou v čl. 5 této Smlouvy.
- 2.4. **Závazky Emitenta budou zajištěny ručitelským prohlášením jediného společníka Emitenta** – společnosti Československá bytová a.s., IČ: 290 26 148, sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“ a „**Ručitel**“). Ručitel se na základě Ručitelského prohlášení zaváže, že uspokojí Závazky Emitenta, pokud je Emitent nesplní řádně a včas (to vše dále jen jako „**Zajištění**“).
- 2.5. Strany souhlasně prohlašují, že bližší podmínky Zajištění jsou uvedeny v Ručitelském prohlášení, popsaném v čl. 2.4 této Smlouvy.

3. Práva, povinnosti a prohlášení Emitenta

- 3.1. Emitent se zavazuje poskytovat Agentovi pro zajištění veškerou součinnost, včetně poskytnutí veškerých dokumentů (bude-li nutné úředně ověřených), plných mocí, čestných prohlášení, potvrzení, informací, které bude Agent pro zajištění potřebovat k výkonu své činnosti a splnění svých povinností podle Dokumentace nebo příslušných právních předpisů či které v souvislosti s plněním povinností dle této Smlouvy rozumně písemně vyžádá, a to vždy tak, aby mohl takovou povinnost splnit řádně a včas.
- 3.2. Emitent prohlašuje, že neporušuje své korporátní dokumenty a neporušuje jakékoliv svoje povinnosti podle právních předpisů, Dokumentace, nebo jakýchkoliv jiných smluv, rozhodnutí, opatření nebo dokumentů jakékoliv povahy, kterými je Emitent vázáný nebo které se vztahují na majetek Emitenta, pokud by takové porušení ohrozilo nebo mohlo ohrozit schopnost Emitenta plnit povinnosti z Dluhopisů nebo Dokumentace.
- 3.3. Emitent se dále zavazuje bezodkladně oznámit Agentovi pro zajištění veškeré skutečnosti, které Emitent oznámí vlastníkům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami a plnit další informační povinnosti vůči Agentovi pro zajištění stanovené v Emisních podmínkách a této Smlouvě.

4. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

- 4.1. Agent pro zajištění je povinen jednat v souladu s pokyny, které mu budou uděleny na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, ledaže Dokumentace nebo právní předpis stanoví jinak.
- 4.2. Povinnosti Agentu pro zajištění vyplývající z Dokumentace jsou výlučně mechanického a administrativního charakteru. Agent pro zajištění má pouze povinnosti výslovně uvedené v Dokumentaci a Zákoně o dluhopisech (žádné jiné nebudou dovozovány). Pro vyloučení

povinností není Agent pro zajištění povinen činit jakékoliv další kroky či jednání v souvislosti s Dluhopisy, včetně zjišťování jakýchkoliv skutkových okolností.

- 4.3. Není-li výslovně stanoveno jinak, je Agent pro zajištění oprávněn předat jakémukoliv vlastníku Dluhopisů jakoukoliv informaci, o které se důvodně domnívá, že ji obdržel při výkonu funkce Agentu pro zajištění v souladu s touto Smlouvou.
- 4.4. Pro případ neplnění Závazku Emitenta bude Agent pro zajištění realizovat Zajištění v souladu s Dokumentací. Agent pro zajištění se zavazuje, že přijme výtěžek z jím realizovaného Zajištění a přijme jakékoliv jiné případné plnění ve prospěch vlastníků Dluhopisů či k plnění Závazků Emitenta na svůj samostatný účet a rozdělí je poměrně mezi vlastníky Dluhopisů a Agentu pro zajištění dle výše jejich podílů na Závazcích Emitenta.
- 4.5. Agent pro zajištění se zavazuje, že finanční prostředky na samostatném účtu budou použity výhradně v souladu s Dokumentací.
- 4.6. Agent pro zajištění:
 - se může spolehnout na jakýkoliv dokument, který považuje za autentický, správný a řádně schválený,
 - může předpokládat, že jakékoliv pokyny, které mu budou uděleny na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, nebyly odvolány, ledaže obdržel písemné oznámení o odvolání, na které lze nahlížet jako na dostatečný důkaz, že tomu tak skutečně je.
- 4.7. Bez ohledu na jakákoliv jiná ustanovení Dokumentace stanovující jinak, není Agent pro zajištění povinen jednat nebo naopak se zdržet jednání, které by dle jeho názoru mohlo porušit ustanovení jakéhokoliv právního předpisu nebo Emisních podmínek.
- 4.8. Agent pro zajištění si může zajistit a zaplatit ceny obvyklé služby jakýchkoliv účetních, daňových či jiných odborných poradců nebo znalců, aby tito jednali jako nezávislí poradci Agentu pro zajištění, pokud je to dle názoru Agentu pro zajištění vhodné. Agent pro zajištění se může spolehnout na rady či služby kteréhokoli z účetních daňových či jiných odborných poradců nebo znalců (ať už získané Agentem pro zajištění nebo jakoukoliv jinou osobou), a nebude jakkoliv odpovědný za jakoukoliv škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku, způsobené spolehnutím se na výše uvedené rady či služby.
- 4.9. Agent pro zajištění může dále jmenovat jakoukoliv osobu, po předchozím schválení Emitentem, aby tato jednala jako schovatel (a za její služby zaplatit) za podmínek, které Agent pro zajištění považuje za přiměřené, a to ve vztahu k jakékoliv věci určené Agentem pro zajištění, včetně stejnopisu této Smlouvy, jakéhokoliv dokumentu z Dokumentace nebo Zajištění a Agent pro zajištění nebude odpovědný za úhradu jakékoliv újmy vzniklé v důsledku protiprávního jednání, opomenutí nebo prodlení na straně jakékoliv osoby jím jmenované a nebude povinen dohlížet na postup nebo činnost takové osoby. Agent pro zajištění nemusí mít předchozí schválení Emitenta v případě využití jiného advokáta, notáře či banky jako schovatele, je však povinen o záměru využití takového schovatele Emitenta informovat alespoň pět (5) pracovních dnů předem.
- 4.10. Agent pro zajištění nenese odpovědnost za:
 - a) adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakýchkoliv informací poskytnutých (písemně či ústně) Emitentem nebo jakoukoliv další osobou v souvislosti s Dokumentací, a

- b) soulad s právními předpisy, platnost, účinnost, adekvátnost nebo vymahatelnost Dokumentace, nebo jakékoliv jiné smlouvy, dohody či dokumentu, vyhotoveného nebo uzavřeného na základě nebo v souvislosti s Dokumentací, a
- c) určení, zda jakákoliv informace, jež byla poskytnuta nebo má být poskytnuta jakémukoliv vlastníku Dluhopisů, je neveřejnou informací, jejíž užití či zveřejnění může být upraveno či zakázáno právními předpisy vztahujícími se k nakládání s vnitřními informacemi.

4.11. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení Dokumentace vylučující nebo omezující odpovědnost Agentu pro zajištění, jakákoliv odpovědnost Agentu pro zajištění bude omezena pouze na skutečně vzniklou škodu, jež byla určena a jejíž náhrada byla přiznána pravomocným rozhodnutím soudu. V žádném případě nebude Agent pro zajištění odpovědný za jakýkoliv ušlý zisk, ztrátu, ztrátu goodwill, reputace, obchodní příležitosti nebo předpokládané úspory.

4.12. Agent pro zajištění dále nenese odpovědnost za:

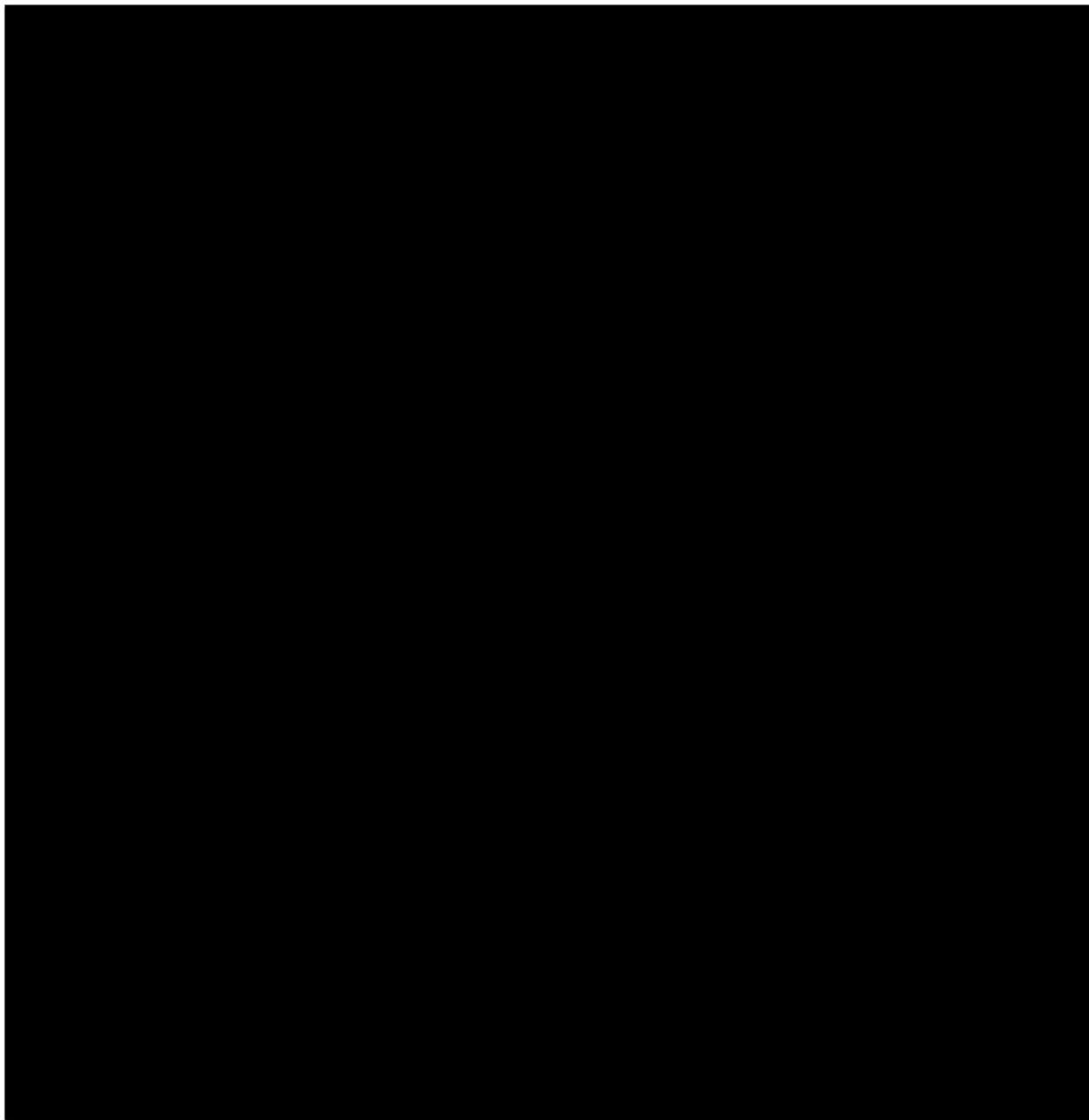
- a) jakoukoliv škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost, jež by vznikla v důsledku jednání či zdržení se jednáním na základě nebo v souvislosti s Dokumentací, ledaže by tyto vznikly v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění;
- b) vykonání či nevykonání jakéhokoliv práva, zmocnění, diskrece nebo oprávnění udělené na základě nebo v souvislosti s Dokumentací nebo jakoukoliv jinou smlouvou, dohodou či dokumentem, vyhotoveným nebo uzavřeným na základě nebo v souvislosti s Dokumentací;
- c) jakýkoliv nedostatek, který se objeví při výkonu nebo realizaci Zajištění, nebo
- d) jakoukoliv škodu, náklady nebo ztráty způsobené jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost, jež by vznikla v důsledku (a to bez ohledu na obecná ustanovení a. až c. výše):
 - jakéhokoliv jednání, události nebo okolnosti mimo jeho kontrolu, nebo
 - obecného rizika investic nebo vlastnictví nebo držby majetku v jakékoliv jurisdikci,
 - včetně (v každém jednotlivém případě a bez omezení) takových škod, nákladů nebo ztrát způsobených jakékoliv osobě, jakož i za jakékoliv snížení hodnoty majetku nebo jakoukoliv jinou odpovědnost vzniklou na základě: (i) jakéhokoliv právního předpisu, devizového omezení, devalvace nebo výkyvu, (ii) tržních podmínek ovlivňujících výkon či vypořádání transakcí nebo hodnotu aktiv, (iii) havárie, selhání či poruchy jakékoliv přepravy, telekomunikace, počítačové služby nebo systémů poskytované jakoukoliv třetí stranou, (iv) pandemie, přírodní katastrofy, války, terorismu, povstání nebo revoluce, nebo (v) stávky či odborné akce.

4.13. Nestanoví-li Dokumentace jinak, Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat nebo kontrolovat adekvátnost, přesnost nebo úplnost jakéhokoliv dokumentu, který preposílá nebo předává jiné straně.

4.14. Agent pro zajištění není povinen ze svých vlastních prostředků hradit jakékoli náklady, a to zejména soudní poplatky, správní poplatky nebo jakékoli jiné náklady, které vzniknou při plnění práv a povinností agenta pro zajištění. V souvislosti s tím je Agent pro zajištění oprávněn požadovat, aby tyto náklady byly předem uhrazeny ze strany Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů. V případě, že tyto náklady nebudou ze strany Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů dopředu uhrazeny, nemůže se Agent pro zajištění dostat do prodlení se splněním jakékoliv své povinnosti, jakož ani nemůže být odpovědný za jakoukoli vzniklou škodu. Případné zmeškání jakékoli lhůty v důsledku neuhrazení těchto nákladů nejde k tíži Agentu

pro zajištění a z tohoto titulu nemůže vzniknout Agentovi pro zajištění žádná povinnost k náhradě škody.

5. Odměna Agentu pro zajištění



6. Ukončení funkce Agentu pro zajištění

- 6.1. Agent pro zajištění může tuto Smlouvu upravující výkon funkce agenta pro zajištění písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena Emitentovi.
- 6.2. Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněna rozhodnout o změně v osobě agenta pro zajištění. V případě, že schůze vlastníků Dluhopisů rozhodne o změně agenta pro zajištění, přechází dle § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech práva a povinnosti Agentu pro zajištění v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění. Agent pro zajištění se zavazuje, že novému agentovi pro zajištění po předložení dokumentů osvědčujících přechod práv a povinností na nového

agenta pro zajištění poskytne bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost a novému agentovi pro zajištění předá veškeré požadované dokumenty a podklady, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle této Smlouvy, které jsou nezbytné pro výkon činnosti agenta pro zajištění a které má k dispozici. Dokumenty dokládající právní skutečnost, na jejímž základě došlo k změně v osobě agenta pro zajištění, jsou podkladem pro zápis změny agenta pro zajištění do případného veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku.

- 6.3. Ukončení funkce Agenta pro zajištění nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré dlužné částky dle této Smlouvy, dohodách o ceně služeb a Dokumentace, včetně odměn a nákladů spojených s výkonem Zajištění a vymáháním podle Dokumentace.

7. Rozhodčí doložka

- 7.1. Strany se dohodly, že všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecných soudů s konečnou platností některým z následujících rozhodců
JUDr. Karel Schelle, ml., LL.M., MBA, místem výkonu Ambrožova 6, 635 00 Brno
Doc. JUDr. Karel Schelle, CSc. místem výkonu Ambrožova 6, 635 00 Brno
Mgr. Matyáš Svoboda, místem výkonu Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno
- 7.2. Rozhodce určený touto rozhodčí doložkou bude spory rozhodovat bez ústního jednání, pouze na základě písemných materiálů předložených Stranami. Nebude-li však rozhodce písemné materiály považovat za dostačující, je oprávněn nařídit ústní jednání.
- 7.3. Rozhodčí řízení se bude konat dle právního řádu České republiky a bude uplatněna zásada spravedlnosti. Rozhodčí nález nemusí být odůvodněn. To platí i v případě, je-li na návrh kterékoli ze Stran vyřešen spor v průběhu rozhodčího řízení uzavřením smíru ve formě rozhodčího nálezu.
- 7.4. Náklady rozhodčího řízení tvoří:
a) poplatek za rozhodčí řízení činí 3 % z hodnoty předmětu sporu + DPH, nejméně však 5.000,- Kč + DPH. Poplatek představuje odměnu rozhodce;
b) zvláštní náklady vzniklé v souvislosti s projednáváním a rozhodováním sporu v rozhodčím řízení.
- 7.5. Při rozhodování o náhradě nákladů rozhodčího řízení budou přiměřeně použita příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. Rozhodčí nález nabývá dnem doručení účinku pravomocného soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný.
- 7.6. Nestanoví-li tato doložka jinak, platí zákon č. 216/1994 Sb. Otázky rozhodčího řízení touto rozhodčí doložkou nevymezené a tímto zákonem neupravené je oprávněn rozhodnout určený rozhodce sám.
- 7.7. V případě, že žádný z výše uvedených rozhodců nepřijme funkci rozhodce, popř. se všichni výše uvedení rozhodci funkce vzdají nebo ji nebudou moci z jiného důvodu vykonávat, spory z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Sdělení nebo dokumenty, které má jedna Strana doručit dle této Smlouvy druhé 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 doručovány (1) e-mailem, (2) doporučenou poštou, (3) e-mailem a kurýrem, nebo (4) e-mailem a osobním doručením. Jakákoliv zpráva, sdělení, pokyn, dokument nebo jakákoliv jiná dokumentace mezi Stranami se má za doručenou okamžikem odeslání emailu, ve všech ostatních případech okamžikem jejich skutečného doručení nebo uložení o doručovatele.
- 8.2. Tato Smlouva bude Emitentem zpřístupněna všem vlastníkům Dluhopisů na webových stránkách Emitenta.
- 8.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením, platným, vymahatelným, účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
- 8.4. Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
- 8.5. Strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 557 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.6. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení Smlouvy.
- 8.7. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky vlastnoručně podepsanými Stranami.
- 8.8. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.
- 8.9. Strany tímto prohlašují, že si text Smlouvy řádně přečetly, souhlasí s jeho obsahem a na důkaz toho, že ji uzavírají dle své svobodné, pravé a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, připojují níže své podpisy.

V Brně, dne 15/2/23

V Brně, dne 15.2.2023



ČSB LVA s.r.o.
Ing. Lucie Lazová, jednatel
Emitent



Mgr. Jakub Koudelka
Agent pro zajištění