

---

# SMLOUVA S AGENTEM PRO ZAJIŠTĚNÍ

související s vydáním tokenů (bude doplněno) vydaných společností BIT & BLOCK  
VENTURE s.r.o.  
v celkové jmenovité hodnotě XXX

---

uzavřena dne \_\_\_\_\_ 2023

mezi

BIT & BLOCK VENTURE s.r.o

se sídlem Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 171 40 307 jako emitentem

a

HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář

jako agentem pro zajištění

# SMLOUVA S AGENTEM PRO ZAJIŠTĚNÍ

uzavřená mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) BIT & BLOCK VENTURE s.r.o., se sídlem Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 367214, IČO: 171 40 307

(dále jen "Emitent")

a

- (2) HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 166573, IČO: 27203182

(dále jen „Agent pro zajištění“)

(Emitent a Agent pro zajištění společně též „Smluvní strany“ a jednotlivě též „Smluvní strana“)

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ:

- (A) Emitent hodlá vydat tokeny v celkovém předpokládaném objemu **XXX** v rámci emise **XXX** (dále jen „Emise“ a jednotlivé tokeny vydávané v rámci Emise dále jen „Tokeny“);
- (B) Emitent vypracoval a zpřístupnil investorům Whitepaper, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy;
- (C) Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností se uvádí, že Tokeny nejsou dluhopisy ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), ani jiným cenným papírem ve smyslu § 514 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“). Vlastníkům Tokenů neplynou žádná práva ze Zákona o dluhopisech a Občanského zákoníku v části týkající se cenných papírů a uvedené právní předpisy se nepoužijí ani pro určení práv a povinností Emitenta;
- (D) Za „Vlastníky Tokenů“ je považována fyzická či právnická osoba vlastnící Token vydaný Emitentem. Konkrétní Emise je blíže upravena ve Whitepaperu, který je přílohou č.1 této Smlouvy.

## 1. ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ A JEHO ZŘÍZENÍ

- 1.1 *Pověření Agentu pro zajištění:* V souladu s podmínkami této Smlouvy Emitent pověřuje Agentu pro zajištění výkonem funkce Agentu pro zajištění, který bude jménem Vlastníků Tokenů vykonávat práva spojená se zajištěním Tokenů v souladu s Whitepaperem. Agent pro zajištění přijímá toto pověření v rozsahu a za podmínek

stanovených v této Smlouvě. V souvislosti s výkonem funkce Agent pro zajištění má Agent pro zajištění pouze ty povinnosti, které jsou výslovně stanoveny v této Smlouvě.

- 1.2 *Zajištění Tokenů:* Závazek Emitenta vůči Vlastníkům Tokenů splnění Zajišťovaných dluhů (jak jsou tyto definovány v Zástavní smlouvě) bude v souladu s Whitepaperem zajištěn zástavním právem zřízeným na základě zástavní smlouvy, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat znění, jak je uvedeno v příloze č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Zástavní smlouva**“), (dále jen "**Zajištění**").
- 1.3 *Zřízení Zajištění:* Emitent na vlastní náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění ve prospěch Agent pro zajištění a toto Zajištění bude řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých povinností vyplývajících z Tokenu. Za účelem zřízení Zajištění Emitent a Agent pro zajištění, resp. osoba poskytující Zajištění a Agent pro zajištění, uzavřou Zástavní smlouvu, a tam, kde je to relevantní, podají návrh na vklad zástavního práva do příslušného rejstříku, či provedou jiná nezbytná opatření pro vznik zástavního práva. Pro účely zřízení Zajištění si Smluvní strany vzájemně poskytnou veškerou nezbytnou součinnost.

## **2. AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ A JEHO VZTAH K VLASTNÍKŮM TOKENŮ**

- 2.1 *Agent pro zajištění jako osoba spravující zajištění:* Agent pro zajištění je v případě neplnění jakéhokoli závazku Emitenta vyplývajících z Tokenu oprávněn a povinen požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Tokenů ohledně závazku Emitenta vyplývajících z Tokenů. Veškeré Zajištění je zřízeno ve prospěch Agent pro zajištění jako zástavního věřitele, který spravuje Zajištění na účet jednotlivých Vlastníků Tokenů. Správou zajištění se rozumí správa zástavního práva, jež je předmětem Zajištění. Pro vyloučení pochybností se výslovně sjednává, že správou Zajištění se nerozumí a do povinností Agent pro zajištění jakkoli není zahrnuta faktická či právní péče o předmět zástavního práva, tj. o předmětnou nemovitost a práva a povinnosti s jejím vlastnictvím spojená, a o udržování či zvyšování její hodnoty.
- 2.2 *Povinnosti Agent pro zajištění:* Při plnění funkce Agent pro zajištění je Agent pro zajištění povinen a oprávněn v případě neplnění závazků Emitenta vyplývajících z Tokenů:
- (a) jednat na základě pokynů Vlastníků Tokenů, vyjma případů, kdy jsou takové pokyny dle názoru Agent pro zajištění jednajících s odbornou péčí v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy;
  - (b) požadovat po Emitentovi uhrazení jakéhokoli peněžitého závazku Emitenta vyplývajících z Tokenů, a to i prostřednictvím realizace Zajištění;
  - (c) v případě realizace Zajištění prodejem převést bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 30 dnů od vypořádání, výtěžek realizace Zajištění, po odečtení veškerých odměn, nákladů a poplatků v souladu s Whitepaperem a touto Smlouvou, příslušným Vlastníkům Tokenů v souladu s Whitepaperem;
  - (d) působit jako zástupce Vlastníků Tokenů v souvislosti se zřízením, udržováním a realizací Zajištění, vystupovat v souvislosti se Zajištěním jako jediná strana zajišťovací dokumentace a svým jménem a na účet

Vlastníků Tokenů vykonávat veškerá práva vyplývající z právních předpisů, Whitepaperu a této Smlouvy, a to vše na základě a v souladu s pokyny Vlastníků Tokenů;

- (g) působit jako první společný zástupce Vlastníků Tokenů;
- (h) informovat Vlastníky Tokenů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím webového portálu Emitenta.

2.3 *Agent pro zajištění jako Vlastník Tokenů:* Agent pro zajištění nesmí po dobu výkonu své funkce dle této Smlouvy vlastnit jakékoli Tokeny.

2.4 *Vyloučení odpovědnosti:* Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Tokenů ani Emitentovi za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, že se snížila hodnota Zajištění, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se zástavními smlouvami k Zajištění, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

2.5 *Součinnost:* Emitent se zavazuje, že Agentovi pro zajištění poskytne veškerou potřebnou součinnost k plnění jeho povinností dle této Smlouvy, mj. v případě žádosti Agentu pro zajištění mu poskytne Emitent aktuální seznam Vlastníků Tokenů.

2.6 *Whitepaper.* Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že mezi Smluvními stranami Whitepaper nezakládá žádná práva a povinnosti Smluvních stran, pokud nebyly výslovně přeneseny do této Smlouvy.

### 3. REALIZACE ZAJIŠTĚNÍ

3.2. *Postup Agentu pro zajištění při vymáhání závazků a výkonu Zajištění:* Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků Emitenta vůči vlastníkům Tokenů dle Zástavní smlouvy, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s pokyny Vlastníků Tokenů, vůči nimž existuje Případ neplnění závazků, včetně výkonu Zajištění určeným způsobem. Pokud budou pokyny Vlastníků Tokenů, vůči nimž existuje Případ neplnění závazků, vzájemně protichůdné, bude Agent pro zajištění postupovat dle vlastního uvážení tak, aby jeho postup byl v nejlepším zájmu všech Vlastníků Tokenů a odpovídal principům stanoveným v této Smlouvě a/nebo v Zástavní smlouvě. Agent pro zajištění je vždy povinen postupovat v souladu s pokynem alespoň 1/2 všech Vlastníků Tokenů, vůči nimž existuje Případ neplnění závazků. Způsob získání a ověření pokynů dle předchozí věty je odpovědností Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění může, dle svého volného uvážení k získání a ověření pokynů Vlastníků Tokenů využít webový portál Emitenta.

3.3 *Výtěžek z realizace Zajištění:* Výtěžek z výkonu Zajištění Agent pro zajištění po odečtení veškerých svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a odměny Agentu pro zajištění ve výši 3 % z výtěžku realizace Zajištění převede za účelem výplaty na bankovní účty Vlastníků Tokenů, které mu písemně sdělí Emitent s tím, že za správnost a úplnost takto poskytnuté informace o bankovních účtech Vlastníků Tokenů nese odpovědnost Emitent. Případný přebytek pak bude vrácen

Emitentovi. Nebude-li výtěžek z výkonu Zajištění postačovat k úhradě veškerých pohledávek Vlastníků Tokenů, budou jednotliví Vlastníci Tokenů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Tokenů bude vymahatelná přímo Vlastníky Tokenů proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

#### **4. ZÁNİK A VÝMAZ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA**

Zástavní právo zaniká způsoby uvedenými v příslušných právních předpisech. Po úhradě veškerých zajištěných závazků Emitenta v souvislosti s Tokeny předá Agent pro zajištění bez zbytečného prodlení Emitentovi potvrzení o zániku zástavního práva k předmětům Zajištění potřebné k výmazu zástavního práva z příslušných rejstříků či veřejných seznamů, je-li to relevantní, a poskytne k výmazu zástavního práva Emitentovi veškerou nezbytnou součinnost.

#### **5. ODMĚNA A NÁKLADY AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ**

5.1 *Odměna za výkon funkce Agent pro zajištění:* Za služby poskytované na základě této Smlouvy zaplatí Emitent Agentovi pro zajištění odměnu ve výši **XXX** Kč za každý započatý rok trvání emise Tokenů; odměna bude splatná vždy na následující rok předem k Datu emise a každému výročí Data emise, a to na základě faktury doručené Emitentovi. Emitent dále uhradí přímo či Agentovi pro zajištění, podle toho, co bude relevantní, veškeré nezbytné náklady a poplatky splatné třetím osobám a související s výkonem funkce Agent pro zajištění dle této Smlouvy, zejména uhradí jakékoli notářské, správní a soudní poplatky v souvislosti se zřízením a udržováním Zajištění tam, kde je to relevantní.

Vedle roční odměny za výkon funkce Agent pro zajištění náleží Agentovi pro zajištění odměna za výkon Zajištění ve výši 3% z výtěžku výkonu Zajištění dle čl. 3.2 této Smlouvy.

5.2 *Náklady spojené s realizací Zajištění:* Emitent uhradí na výzvu Agent pro zajištění veškeré náklady spojené s výkonem funkce Agent pro zajištění při realizaci Zajištění (přičemž tyto náklady budou, mimo jiné, zahrnovat náklady na činnost vlastních zaměstnanců Agent pro Zajištění vypočtené na základě hodinových a denních sazeb v tržní výši oznámených před jejich vznikem Emitentovi související s touto Smlouvou a/nebo s jakoukoli zástavní smlouvou, na základě které dojde ke vzniku Zajištění). Tyto náklady je Agent pro zajištění oprávněn si odečíst z výtěžku realizace Zajištění před převedením výtěžku Zajištění z účtu Agent pro zajištění dle odstavce 2.2 písm. (c) této Smlouvy. Emitent je dále povinen Agentovi pro zajištění uhradit jakékoli jeho náklady spojené s realizací Zajištění, avšak vzniklé až po samotné realizaci Zajištění.

#### **6. UKONČENÍ FUNKCE AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ**

6.1 *Trvání Smlouvy:* Nedojde-li k předčasnému ukončení této Smlouvy, jak je popsáno níže, zanikne tato Smlouva konečným a úplným splacením veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Tokenů.

6.2 *Výpověď:* Emitent může tuto Smlouvu písemně vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou, pokud:

(a) je Agent pro zajištění v úpadku; nebo

(b) Agent pro zajištění rozhodl o svém zrušení nebo tak učinil soud.

- 6.3 *Účinnost výpovědi:* Výpověď dle odstavce 6.2 však nenabude účinnosti, dokud nebude jmenován nový agent pro zajištění ve vztahu k Tokenům, který v plném rozsahu převezme práva a povinnosti Agentu pro zajištění vyplývající z této Smlouvy, včetně uzavření nové zajišťovací dokumentace tak, aby nejpozději k okamžiku změny v osobě Agentu pro zajištění bylo Zajištění platně zřízeno ve prospěch nového agenta pro zajištění.
- 6.4 *Odstoupení:* Každá ze Smluvních stran může písemným oznámením adresovaným druhé Smluvní straně odstoupit od této Smlouvy v případě, kdy druhá Smluvní strana porušila podstatným způsobem své povinnosti dle této Smlouvy a takové porušení neodstranila ani v přiměřené náhradní lhůtě určené druhou Smluvní stranou v písemné výzvě doručené porušující Smluvní straně. Takové odstoupení nabývá účinnosti okamžikem jmenování nového agenta pro zajištění, včetně uzavření nové zajišťovací dokumentace a zřízení platného Zajištění ve prospěch nového agenta pro zajištění.
- 6.5 *Součinnost:* V souvislosti se změnou v osobě Agentu pro zajištění si Smluvní strany vzájemně poskytnou veškerou nezbytnou součinnost tak, aby změna v osobě Agentu pro zajištění nezpůsobila újmu Vlastníkům Tokenů.
- 6.6 *Důsledky ukončení Smlouvy:* Ukončení této Smlouvy nemá vliv na povinnost Emitenta uhradit Agentovi pro zajištění veškeré dlužné částky dle této Smlouvy, včetně odměn a nákladů spojených s realizací Zajištění.

## **7. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ**

- 7.1 *Rozhodné právo:* Tato Smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky.
- 7.2 *Řešení sporů:* Veškeré majetkové spory vznikající z této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecních soudů s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu třemi rozhodci. Rozhodčí nález bude konečný a závazný.

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 *Nahrazení ustanovení této Smlouvy:* V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane či ukáže být neplatným, neúčinným či zdánlivým, tato neplatnost, neúčinnost či zdánlivost nebude mít vliv na platnost zbývajících ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení platným ustanovením se stejným nebo alespoň obdobným významem tak, aby úmysl Smluvních stran nebyl takovou změnou dotčen.
- 8.2 *Dohoda o úplnosti ujednání:* Tato Smlouva obsahuje všechna ujednání Smluvních stran týkající se jejího předmětu a v plné míře nahrazuje všechna předchozí ujednání či povinnosti obou Smluvních stran, ať písemná, ústní či jiná, vztahující se k předmětu této Smlouvy.
- 8.3 *Změny Smlouvy:* Všechny dodatky a další změny této Smlouvy musí být v písemné formě podepsané každou ze Smluvních stran. Totéž platí pro vzdání se požadavku písemnosti.

8.4. *Počet stejnopisů:* Tato Smlouva se vyhotovuje v počtu 2 (dvou) stejnopisů, přičemž po 1 (jednom) obdrží každá ze Smluvních stran.

**NA DŮKAZ VÝŠE UVEDENÉHO** podepsaly Smluvní strany Smlouvu:

\_\_\_\_\_  
BIT & BLOCK VENTURE s.r.o.

\_\_\_\_\_  
HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář

**PŘÍLOHA Č. 1 – WHITEPAPER**

**PŘÍLOHA Č. 2 – VZORY ZÁSTAVNÍCH SMLUV**

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM**

**BIT & BLOCK VENTURE s.r.o.**

jako zástavcem na straně jedné

a

**HKDW HOLASEK s.r.o.**

jako zástavním věřitelem na straně druhé

ze dne [TBA]





## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

uzavřená podle ustanovení § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

(dále jen „**Smlouva**“)

SMLUVNÍ STRANY:

1. **HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář**, IČO: 272 03 182, sídlem Na Příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 166573

(dále jen „**Zástavní věřitel**“), a

2. **BIT & BLOCK VENTURE s.r.o.**, IČO: 171 40 307, se sídlem Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 367214,

(dále jen „**Zástavce**“),

(Zástavní věřitel a Zástavce společně jen „**Smluvní strany**“ či jednotlivě každý jen „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Zástavce vydal tokeny v celkovém předpokládaném objemu [TBA] v rámci emise [TBA] (vydání tokenů Zástavcem, dále jen „**Emise**“ a jednotlivé tokeny vydávané v rámci Emise dále jen „**Token**“ a společně jako „**Tokeny**“);
- (B) Zástavce vypracoval a zpřístupnil investorům Whitepaper, který v obecné rovině vymezuje obchodní záměr Zástavce v rámci vydání Tokenů (dále jen „**Whitepaper**“). Zástavce v rámci prodeje Tokenů uzavře s každým jednotlivým nabyvatelem Tokenu (dále jen „**Vlastník Tokenu**“) smlouvu o prodeji Tokenů, kdy dílčí vymezení práv a povinností Zástavce, jako vydavatele Tokenů a Vlastníků Tokenů budou vymezeny v obchodních podmínkách Zástavce (Whitepaper, obchodní podmínky Zástavce a smlouva o prodeji Tokenů dále společně jen „**Emisní dokumenty**“);
- (C) Zástavce je výlučným vlastníkem Předmětu zajištění (jak je tento pojem definován níže) a jeho záměrem je zřídit ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění veškerých peněžitých dluhů z Tokenů Zástavní právo;
- (D) Na základě Emisních dokumentů je a bude Zástavní věřitel ve vztahu ke každému peněžitému dluhu z Tokenů vůči kterémukoli Vlastníkovi Tokenu (s výjimkou Zástavce v postavení Vlastníka Tokenu) společným a **nerozdílným věřitelem Zástavce spolu s každým dalším jednotlivým Vlastníkem Tokenů**;
- (E) V souvislosti se zajištěním dluhů z Tokenů uzavřel Zástavce se Zástavním věřitelem smlouvu s agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“), ve které Zástavce pověřil Zástavního věřitele jako agenta pro zajištění obstaráním činností Zástavního věřitele

v postavení agenta pro zajištění a Zástavní věřitel v postavení agenta pro zajištění se zavázal tyto činnosti v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění a Emisními dokumenty vykonávat;

- (F) K zajištění veškerých peněžitých dluhů z Tokenů se Zástavce zavázal zajistit zřízení Zástavního práva (jak je uvedený pojem definován níže) ve prospěch Zástavního věřitele s tím, že v souladu s Emisními dokumenty je veškeré zajištění dluhů z Tokenů zřizováno ve prospěch Zástavního věřitele, jako agenta pro zajištění.

UZAVÍRAJÍ SMLUVNÍ STRANY NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU TUTO SMLOUVU:

## 1. VYMEZENÍ POJMŮ

- 1.1. Níže uvedené pojmy mají pro účely této Smlouvy následující význam:

„**Agent pro zajištění**“ znamená Zástavního věřitele;

„**Emise**“ má význam uvedený v článku (A) preambule této Smlouvy;

„**Emisní dokumenty**“ má význam uvedený v článku (B) preambule této Smlouvy, přičemž „**Emisní dokument**“ znamená kterýkoli z těchto dokumentů;

„**Katastrální úřad**“ znamená Katastrální úřad pro [TBA], Katastrální pracoviště [TBA], se sídlem [TBA], nebo jiný v budoucnu příslušný katastrální úřad;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Pracovní den**“ znamená den, ve kterém jsou otevřeny pro obchodování pro veřejnost banky v České republice;

„**Právo třetí osoby**“ znamená jakékoli právo třetí osoby, bez ohledu na to, zda jde o právo smluvní, zákonné či na základě zákona příslušným rozhodnutím soudu či jiného orgánu veřejné moci zřízené, a to zejména (a) zástavní právo, (b) podzástavní právo, (c) právo odpovídající věcnému břemeni vyjma věcných břemen obvykle zřizovaných v souvislosti s developerskou činností (např. služebnost inženýrských sítí) nebo (d) jiné smluvní ujednání nebo jiné právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí, [vyjma Povolných zatížení];

[„**Povolná zatížení**“ znamená následující zatížení váznoucí na Předmětu zajištění [TBA]]

„**Předmět zajištění**“ znamená jeden či více pozemků a případně budov, jejichž specifikace je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy. Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

„**Případ neplnění závazků**“ znamená situaci, kdy Zástavce bude v prodlení s plnění svých závazků z Tokenů tak, že budou existovat Zajištěné dluhy;

„**Smlouva s agentem pro zajištění**“ má význam uvedený v úvodním ustanovení (E) této Smlouvy;

„**Token**“ a/ nebo „**Tokeny**“ mají význam uvedený v úvodním ustanovení (A) této Smlouvy;

„**Vlastník Tokenu**“ má význam uvedený v úvodním ustanovení (B) této Smlouvy;

„**Whitepaper**“ má význam uvedený v úvodním ustanovení (B) této Smlouvy;

„**Zajišťované dluhy**“ znamená:

(a) \_\_\_\_\_ veškeré, stávající nebo budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Závazce vzniklé z Tokenů a/nebo v souvislosti s nimi na základě Emisních dokumentů v minimální hodnotě [TBA],- Kč, včetně zejména následujících dluhů:

1. dluhy Závazce spočívající v povinnosti zaplatit výnos z pronájmu nemovitosti, jejíž majetkový podíl je představován Tokenem vlastněným příslušným Vlastníkem tokenu, a to ve výši určené Emisními dokumenty,
2. dluhy Závazce spočívající v povinnosti zaplatit výnos z prodeje nemovitosti, jejíž majetkový podíl je představován Tokenem vlastněným příslušným Vlastníkem tokenů, a to ve výši určené Emisními dokumenty,
3. dluhy Závazce spočívající (i) v povinnosti zaplatit veškeré sankční platby sjednané v Emisních dokumentech, a/nebo (ii) v povinnosti hradit náklady spojené s vymáháním dluhů z Tokenů a/nebo Emisních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, a to zejména náklady agenta pro zajištění vynaložené v souvislosti s vymáháním dluhů z Tokenů a/nebo realizací Zajištění, odměna agenta pro zajištění v souvislosti s vymáháním dluhů z Tokenů a/nebo realizací Zajištění, náklady rozhodčího nebo soudního řízení včetně nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních;
4. jakékoli jiné dluhy Závazce vzniklé z titulu Tokenů a/nebo Emisních dokumentů, které jsou odlišné od dluhů uvedených pod body 1. až 3. výše, včetně (i) dluhů Závazce vzniklých v důsledku porušení závazků Závazce z Tokenů či Emisních dokumentů, a (ii) dluhů Závazce vzniklých z titulu bezdůvodného obohacení či náhrady škody v souvislosti s Tokeny či Emisními dokumenty; a dále

(b) veškeré dluhy Závazce vůči Závaznímu věřiteli vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a/nebo v souvislosti s výkonem a vymáháním práv Závazního věřitele z této Smlouvy;

s tím, že dluhy popsané výše pod písm. a) a b) se na základě této Smlouvy zajišťují v rozsahu, ve kterém vznikly od uzavření této Smlouvy a/nebo vzniknou kdykoli od data uzavření této Smlouvy až do [TBA], a to až do úhrnné výše [TBA],- Kč (slovy: [TBA] korun českých).

Pro vyloučení pochybností jsou Zajišťovanými dluhy vždy jak dluhy Závazce vůči Závaznímu věřiteli jako samostatnému věřiteli, tak i jejich dluhy vůči Závaznímu věřiteli jakožto společnému a nerozdílnému věřiteli Vlastníků Tokenů v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění;

„**Zákaz zatížení a zcizení**“ zákaz zcizení a zatížení zřízený touto smlouvou dle čl. 2.4 této Smlouvy;

„**Zákon o veřejných dražbách**“ znamená zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o zvláštním řízení soudním**“ znamená zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů;

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

„**Zástavní právo**“ znamená zástavní právo zřizované touto Smlouvou k zajištění splnění Zajišťovaných dluhů;

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

1.2. Pokud není výslovně stanoveno jinak nebo pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, v této Smlouvě:

- (a) slova v čísle jednotném zahrnují číslo množné a naopak;
- (b) odkaz na jakýkoli zákon, stanovy, nařízení, právní předpis, zákonné ustanovení či rozhodnutí se bude vykládat jako odkaz na jakýkoli zákon, stanovy, nařízení, právní předpis, zákonné ustanovení či rozhodnutí ve znění jejich případných doplnění, změn, rozšíření nebo novelizací;
- (c) odkaz na jakoukoli „dohodu“, „smlouvu“ nebo „jiný dokument“ znamená daný dokument, dohodu nebo jiný dokument v platném znění;
- (d) slova uvedená v určitém rodě zahrnují všechny rody a odkaz na osobu zahrnuje osoby fyzické i právnické, zaregistrované i nezaregistrované;
- (e) „článek“, „odstavec“ nebo „příloha“, pokud kontext nevyžaduje něco jiného, znamená odkaz na článek, odstavec nebo přílohu této Smlouvy;
- (f) rozdělení této Smlouvy na jednotlivé články a odstavce, jakož i jejich nadpisy, je zamýšleno pouze pro lepší orientaci v textu Smlouvy a nemá vliv na obsah nebo výklad této Smlouvy;
- (g) výraz „zajistit“ znamená provést veškeré nutné a vhodné úkony či jiné kroky, byť by jejich uskutečnění bylo spojeno s vynaložením nákladů, nebo naopak se zdržet určitého jednání, v rozsahu povoleném příslušným právními předpisy tak, aby bylo dosaženo určitého výsledku;
- (h) je-li v této Smlouvě užíván výraz „včetně“, „mimo jiné“ nebo „zejména“, položka nebo položky za takovým výrazem následující představují demonstrativní a nikoliv taxativní výčet položek daného druhu;
- (i) splněním jakékoli povinnosti a provedení jakéhokoli úkonu nebo činnosti právnické osoby se rozumí splnění dané činnosti a provedení daného úkonu nebo činnosti příslušné právnické osoby výlučně prostřednictvím jejího statutárního orgánu jednajícího jménem této osoby nebo prostřednictvím zákonného nebo smluvního (a to pouze prostřednictvím písemné plné moci) zmocněnce této osoby.

## 2. ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A SJEDNÁNÍ DALŠÍCH OPRÁVNĚNÍ

- 2.1 Zástavce tímto výslovně prohlašuje, že je jediným a výlučným vlastníkem Předmětu zajištění.
- 2.2 Zástavce tímto za účelem zajištění Zajišťovaných dluhů zřizuje ve prospěch Zástavního věřitele zástavní právo k Předmětu zajištění, včetně všech jeho součástí a příslušenství (dále jen „Zástavní právo“), a Zástavní věřitel uvedené Zástavní právo od Zástavce přijímá.
- 2.3 Zástavní právo zřizované touto Smlouvou vznikne vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly, že Zástavce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele do doby zániku Zajišťovaných dluhů, nejdéle však do dne [TBA], Předmět zajištění zcizit nebo zatížit právem třetí osoby. Zákaz zcizení a zatížení Předmětu zajištění dle předchozí věty je zřizován jako věcné právo, proto součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty čl. 2.4 této Smlouvy.
- 2.5 Před udělením souhlasu se zcizením Předmětu zajištění ve smyslu čl. 2.4 této Smlouvy si Zástavní věřitel výslovně vyhrazuje právo požadovat, aby na budoucího nabyvatele Předmětu zajištění byla postoupena tato Smlouva, event. aby budoucí nabyvatel Předmětu zajištění převzal veškeré povinnosti Zástavce vyplývající z této Smlouvy.
- 2.6 Zástavce se ve vztahu k Zástavnímu věřiteli zavazuje, že zástavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí, než je pořadí Zástavního práva zapisovaného na základě této Smlouvy, nezajistí nový dluh. Součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce.
- 2.7 Zástavce se ve vztahu k Zástavnímu věřiteli zavazuje, že neumožní zápis nového zástavního práva namísto zástavního práva zapsaného ve výhodnějším pořadí, než je pořadí Zástavního práva zapisovaného na základě této Smlouvy. Součástí návrhu na vklad práv dle této Smlouvy musí být rovněž závazek Zástavce dle předchozí věty tohoto odstavce.

## 3. VKLAD ZÁSTAVNÍHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 3.1 Zástavce se tímto pro účely zřízení Zástavního práva zavazuje do 15-ti (patnácti) Pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy ke Katastrálnímu úřadu podat návrh na vklad Zástavního práva.
- 3.2 Zástavce ponese veškeré náklady, zejména správní poplatky, které vzniknou v souvislosti s návrhem na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí a zápisem Zástavního práva do katastru nemovitostí, včetně nákladů na pořízení výpisů z katastru nemovitostí.
- 3.3 Povinností Zástavce dle čl. 3.1 této Smlouvy není dotčeno právo Zástavního věřitele samostatně podat návrh na vklad Zástavního práva do katastru nemovitostí, přičemž, využije-li Zástavní věřitel takového svého práva, v takovém případě se Zástavce zavazuje Zástavnímu věřiteli nahradit a zaplatit veškeré výdaje spojené s vkladem Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5-ti dnů ode dne, kdy jej k tomu Zástavní věřitel vyzve. Využije-li Zástavní věřitel svého práva podat samostatně návrh na vklad

Zástavního práva do katastru nemovitostí, zavazuje se Zástavce poskytnout Zástavnímu věřiteli pro tyto účely maximální možnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat.

- 3.4 Zástavce je povinen v rámci řízení u Katastrálního úřadu ohledně povolení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí učinit všechny kroky nezbytné k provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Zástavního věřitele.
- 3.5 Zástavce je povinen po provedení vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí předložit Zástavnímu věřiteli bez zbytečného odkladu kopii výpisu z katastru nemovitostí, z něhož bude zřejmé, že k Předmětu zajištění bylo zřízeno Zástavní právo v podobě a rozsahu dohodnutém v této Smlouvě, a z něhož bude patrné, že Předmět zajištění není zatížen žádným právem třetí osoby, vyjma Zástavního práva, Zákazu zcizení a zatížení a vyjma případného Povolenoého zatížení. V souladu se Zákazem zcizení a zatížení, Zástavce zejména není bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele oprávněn zřídit ani umožnit zřízení jakéhokoli zástavního práva ani jiného zatížení k Předmětu zajištění či jakékoli jeho části, ani není oprávněn Předmět zajištění ani žádnou jeho část zcizit třetí osobě, zejména není oprávněn Předmět zajištění prodat, směniti, svěřit ji správci za účelem zřízení svěřenského fondu ani jinak zcizit ani poskytnout opci nebo předkupní právo s ohledem na prodej, směnu nebo jiné zcizení Předmětu zajištění nebo jakékoli jeho části.
- 3.6 V případě, že Katastrální úřad nepovolí vklad Zástavního práva ve prospěch Zástavního věřitele, Zástavce do 5-ti (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy od Zástavního věřitele obdrží výzvu, uzavře novou zástavní smlouvu o zřízení Zástavního práva 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. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že toto ustanovení je oddělitelné od zbytku této Smlouvy a má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku. Stranou oprávněnou žádat uzavření nové smlouvy je Zástavní věřitel, dobou uzavření nové smlouvy je doba 5-ti (pěti) Pracovních dnů poté, kdy bude Zástavce Zástavním věřitelem k uzavření smlouvy písemně vyzván. Vylučuje se aplikace ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.

#### 4. **PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ**

- 4.1 Zástavce tímto prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že:
  - (a) Zástavce má plnou způsobilost uzavřít tuto Smlouvu a činit všechna právní jednání vyžadovaná k platnému uzavření této Smlouvy a plnění všech závazků z ní vyplývajících;
  - (b) uzavření této Smlouvy a přijetí závazků z ní vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Zástavce nepovede k porušení (i) žádné smlouvy, dohody nebo jiného jednání, jehož stranou Zástavce je nebo jež je pro Zástavce závazný, (ii) ani platných právních předpisů, nařízení nebo správních či soudních rozhodnutí;
  - (c) Zástavce je jediným a výlučným vlastníkem Předmětu zajištění a je oprávněn nakládat s Předmětem zajištění neomezeně a v plném rozsahu potřebném pro účely této Smlouvy a jeho smluvní svoboda ve vztahu k právu nakládat s Předmětem zajištění není

omezena právním předpisem, smluvním ujednáním ani žádným soudním rozhodnutím ani rozhodnutím správního nebo jiného orgánu; pokud je ke zřízení Zástavního práva vyžadován předchozí souhlas jakékoli třetí osoby, Zástavce prohlašuje, že jej získal;

- (d) na straně Zástavce neexistuje ve vztahu Předmětu zajištění a/nebo v souvislosti s ním žádný dluh odpovídající povinnosti zaplatit kupní cenu či nedoplatek kupní ceny sjednané v souvislosti s nabytím Předmětu zajištění Zástavcem;
- (e) na Předmětu zajištění nevázne žádné Právo třetí osoby vyjma případného Povolenoého zatížení, ani jiné právo, které by jakkoli omezovalo vlastnické právo Zástavce k Předmětu zajištění nebo dispozici s ním nebo jakkoliv omezovalo a/nebo vylučovalo možnost uspokojení Zástavního věřitele ze Zástavního práva zřízeného touto Smlouvou, Zástavci není nic známo o současné ani budoucí existenci takových práv ze zákona či jinak;
- (f) Zástavní právo zřizované touto Smlouvou vznikne jako zástavní právo v prvním pořadí;
- (g) Předmět zajištění, jeho součásti a příslušenství ani jakákoli práva k němu nebo s ním spojená nejsou předmětem žádného soudního (zejména včetně insolvenčního, exekučního či řízení o výkon rozhodnutí), rozhodčího nebo obdobného řízení ani žádného nároku vzneseného třetí osobou nebo nároku třetí osoby přiznaného pravomocným rozhodnutím a na Předmět zajištění není uplatňován restituční nárok;
- (h) Zástavce nemá žádné daňové nedoplatky ani žádné nedoplatky na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení nebo na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, ani na případných jiných povinných odvodech (daň z Předmětu zajištění atp.);
- (i) Zástavce není stranou žádného soudního, rozhodčího, správního, exekučního nebo obdobného řízení, a ani taková událost nehrozí; a
- (j) Zástavce není ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**Insolvenční zákon**“) (nebo jiné aplikovatelné právní úpravy) v úpadku ani mu úpadek nehrozí a že u příslušného soudu (či jiného orgánu s obdobnou pravomocí) nebylo zahájeno žádné insolvenční řízení, ani jeho zahájení nehrozí;
- (k) Předmět zajištění ani žádná jeho část není zatížena ekologickou zátěží či havárií ani taková událost dle vědomí Zástavce nehrozí, Zástavce splnil a řádně plní veškeré své povinnosti na úseku památkové ochrany, ochrany přírody a krajiny, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, jakož případně i jiné povinnosti stanovené aplikovatelnými právní předpisy či jinými normami nebo rozhodnutími příslušných orgánů;
- (l) tato Smlouva je řádně a v mezích jejího oprávnění podepsána osobami oprávněnými zastupovat Zástavce a podepisovat jej v jeho zastoupení a představuje platný a vymahatelný závazek Zástavce v souladu s jejími podmínkami.

4.2 Zástavce bere na vědomí, že Zástavní věřitel tuto Smlouvu uzavírá v důvěře na úplnost a pravdivost prohlášení Zástavce dle čl. 4.1 této Smlouvy a v důvěře v to, že každé uvedené prohlášení Zástavce bude platit ke dni zápisu Zástavního práva do Katastru nemovitostí; každé



prohlášení Zástavce uvedené v čl. 4.1 této Smlouvy se proto považuje za Zástavcem znovu učiněné ke dni zápisu Zástavního práva do Katastru nemovitostí.

## 5. ZÁVAZKY ZÁSTAVCE

### 5.1 Zástavce se tímto zavazuje, že:

- (a) provede na své náklady veškerá právní jednání, která bude Zástavní věřitel rozumně vyžadovat a/nebo která budou potřebná k platnému zřízení, zachování, ochraně nebo případnému výkonu Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou;
- (b) bude bez zbytečného odkladu poskytovat Zástavnímu věřiteli všechny podstatné informace, které se týkají Zástavního práva, Předmětu zajištění nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Zástavce a Zástavního věřitele na základě této Smlouvy a/nebo Emisních dokumentů;
- (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 třetí osoby k Předmětu zajištění nebo kterékoli z jeho části, a/nebo (ii) došlo nebo mohlo dojít k ohrožení, omezení nebo znemožnění výkonu Zástavního práva;
- (d) učiní veškeré úkony (jednání) potřebné pro zápis (vklad) Zástavního práva do katastru nemovitostí a pro platný vznik Zástavního práva a poskytne Zástavnímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě vyžadovat, ke zřízení, zachování existence a výkonu Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou;
- (e) poskytne bez zbytečného odkladu Zástavnímu věřiteli veškeré podklady, listiny a dokumenty vztahující se k Předmětu zajištění, které má k dispozici a umožní mu provést taková právní jednání vztahující se k Předmětu zajištění, která Zástavní věřitel bude považovat za nezbytná k ochraně nebo zachování práv a nároků Zástavního věřitele a pro účely zachování, uplatnění a vymáhání práv Zástavního věřitele vyplývajících z této Smlouvy nebo s ní souvisejících;
- (f) až do úplného splacení Zajišťovaných dluhů bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele a v nejvyšším možném rozsahu připuštěném aplikovatelnými právními předpisy nezřídí ani jinak neumožní vznik Žádného Práva třetí osoby k Předmětu zajištění či k jakékoli jeho části (s výjimkou Zástavního práva na základě této Smlouvy);
- (g) bude vykonávat práva spojená s Předmětem zajištění řádně a v souladu s právními předpisy, zejména pak svým jednáním přímo nebo nepřímo podstatně nesníží hodnotu Předmětu zajištění, a bude Zástavního věřitele neprodleně informovat o jakýchkoli okolnostech, které by ohrozily nebo mohly ohrozit existenci nebo vymahatelnost Zástavního práva a/nebo práv z této Smlouvy; a
- (h) zajistí a bude udržovat řádné pojištění Předmětu zajištění proti všem obvyklým pojistným rizikům, s výší pojistného plnění odpovídající hodnotě Předmětu zajištění,

příčemž na Žádost Zástavního věřitele je povinen trvání takového pojištění Zástavnímu věřiteli doložit; a zajistí, že jakékoli pojistné plnění, které obdrží v souvislosti s pojistnou událostí týkající se Předmětu zajištění nebo kterékoli jeho části, využije výlučně a jenom na obnovení či opravy Předmětu zajištění dotčeného příslušnou pojistnou událostí, přičemž je povinen takové vynaložení takového pojistného plnění na Žádost Zástavního věřitele Zástavnímu věřiteli doložit.

- 5.2 Pokud si v jakékoli jurisdikci může Zástavce pro sebe nebo svůj majetek v jakémkoli sporu, exekučním řízení nebo obstavení majetku nebo jiném právním procesu (ať již jako předstupeň exekuce před vynesením rozhodnutí nebo jinak) nárokovat imunitu ohledně kteréhokoli ze svých dluhů odpovídajících Zajišťovaným dluhům a/nebo dluhů či závazků z Emisních dokumentů či z této Smlouvy a/nebo pokud taková imunita může být Zástavci a/nebo jeho majetku přisouzena v jakékoli jurisdikci (ať byla nárokována či nikoli), Zástavce se neodvolatelně zavazuje tuto imunitu nenárokovat a v největším rozsahu přípustném podle právních předpisů se takové imunity zříká.

## **6. ZAPOČTENÍ, ZMĚNA STRAN SMLOUVY**

- 6.1 Jednostranné započtení jakýchkoli pohledávek jedné Smluvní strany proti pohledávkám druhé Smluvní strany se tímto vylučuje. Pro případ zahájení a trvání insolvenčního řízení vůči Zástavci však Smluvní strany odchýlně od předchozí věty čl. 6.1 této Smlouvy sjednávají, že se vylučuje jednostranné započtení jakýchkoli pohledávek Zástavce vůči Zástavnímu věřiteli provedené Zástavcem proti pohledávkám Zástavního věřitele vůči Zástavci, avšak není vyloučeno jednostranné započtení vzájemných pohledávek provedené ze strany Zástavního věřitele.
- 6.2 Zástavce není oprávněn postoupit ani převést žádná svá práva, nároky ani závazky z této Smlouvy ani tuto Smlouvu jako takovou bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele. Zástavce tímto výslovně souhlasí s převodem této Smlouvy na společnost BIT & BLOCK VENTURE s.r.o., IČO: 171 40 307, se sídlem Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 367214.
- 6.3 V případě, že se Zástavní věřitel vzdá funkce agenta pro zajištění nebo tato jeho funkce zanikne jinak podle příslušných ustanovení Smlouvy s agentem pro zajištění, pak Zástavní práva zřízená podle této Smlouvy přejdou na nástupnického agenta pro zajištění jako zástavního věřitele s účinností ode dne, kdy jmenování nástupnického agenta pro zajištění nabude v souladu s příslušnými ustanoveními Smlouvy s agentem pro zajištění účinnosti. Zástavce tímto souhlasí s postoupením práv (a převodem povinností) Zástavního věřitele na jeho nástupce a zavazuje se na Žádost Zástavního věřitele nebo nástupnického agenta pro zajištění učinit veškeré kroky a právní jednání, které Zástavní věřitel a/nebo nástupnický agent pro zajištění mohou rozumně požadovat v souvislosti s postoupením práv (a převodem povinností) Zástavního věřitele na jeho nástupce.

## 7. VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

7.1 Bude-li trvat Případ neplnění závazků a nebudou-li splněny Zajišťované dluhy nebo jakákoliv jejich část řádně a včas, je Zástavní věřitel oprávněn, pokud to není v rozporu s kogentními ustanoveními aplikovatelných právních předpisů a s Emisními dokumenty:

(a) učinit veškeré právní kroky k tomu, aby výkon zástavního práva v souladu s touto Smlouvou nebyl nijak ohrožen; a/nebo

(b) zveřejnit úmysl realizovat Zástavní právo; a/nebo

(c) v souladu s ustanovením § 1359 a násl. Občanského zákoníku vykonat Zástavní právo podle vlastní volby a na náklady Zástavce jakýmkoli způsobem uvedeným níže v čl. 7.2 této Smlouvy.

7.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že Zástavní věřitel je oprávněn vykonat Zástavní právo v celém rozsahu nebo zčásti kterýmkoli z uvedených způsobů:

(a) soudním prodejem Předmětu zajištění postupem dle ust. § 354 a násl. Zákona o zvláštním řízení soudním, jakož i jakýmkoli jiným způsobem povoleným českými právními předpisy v současné době nebo v budoucnosti; a/nebo.

(b) (i) přímým prodejem Předmětu zajištění třetí osobě, a/nebo (ii) prodejem Předmětu zajištění ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku v souladu s ust. § 1772 a násl. Občanského zákoníku, a/nebo (iii) prodejem Předmětu zajištění v dobrovolné veřejné dražbě dle § 17 Zákona o veřejných dražbách, a to vše za podmínek stanovených v čl. 7.8 a násl. této Smlouvy.

7.3 Smluvní strany se výslovně dohodly, že Zástavní věřitel je oprávněn kdykoli změnit zvolený způsob výkonu Zástavního práva a v případě neúspěchu kteréhokoli ze způsobů výkonu Zástavního práva je dále oprávněn výkon Zástavního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem uvedeným v článku 7.2 této Smlouvy. Vylučuje se ust. § 1365 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku.

7.4 Zástavce se zavazuje v souvislosti s výkonem Zástavního práva 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 umožní vstup na Předmět zajištění Zástavnímu věřiteli, znalcům či odhadcům za účelem jejich ocenění, potenciálním kupcům za účelem jejich prohlídky; a

(b) předloží Zástavnímu věřiteli vyžádané doklady, které má k dispozici a které jsou potřebné k provedení ocenění Předmětu zajištění.

- 7.5 Zástavce je povinen umožnit a strpět uspokojení Zajišťovaných dluhů výkonem Zástavního práva a nahradit Zástavnímu věřiteli veškeré náklady, které Zástavnímu věřiteli v souvislosti s výkonem Zástavního práva vzniknou.
- 7.6 Zástavní věřitel je oprávněn započíst přijatá plnění získaná z titulu výkonu Zástavního práva proti splatným Zajišťovaným dluhům nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny Zástavcem.
- 7.7 V souladu s § 1364 Občanského zákoníku je Zástavní věřitel oprávněn zpeněžit Předmět zajištění (tzn. uskutečnit prodej Předmětu zajištění) nejdříve po uplynutí 30-ti (třiceti) dnů poté, co Zástavní věřitel započte výkon Zástavního práva oznámil Zástavci a zástavnímu dlužníku (je-li odlišný od Zástavce).
- 7.8 Při prvním pokusu o výkon Zástavního práva musí být Předmět zajištění zpeněžen za cenu rovnající se nejméně 67% (šedesát sedm procent) hodnoty (obvyklé ceny) stanovené v ocenění provedeném a vyhotoveném znalcem jmenovaným pro ten účel Zástavním věřitelem (dále jen „**Hodnota zástavy**“). Nepodaří-li se Předmět zajištění zpeněžit při prvním pokusu, je Zástavní věřitel oprávněn při opakovaném přímém prodeji, veřejné soutěži či dobrovolné dražbě zpeněžit Předmět zajištění za cenu rovnající se nejméně 50% (padesáti procentům) Hodnoty zástavy. Nepodaří-li se Předmět zajištění zpeněžit při druhém pokusu ani za v předchozí větě uvedenou cenu, je Zástavní věřitel oprávněn při opakovaném přímém prodeji, veřejné soutěži či dobrovolné dražbě zpeněžit Předmět zajištění za jakoukoli nabídnutou cenu (tj. i za cenu nižší než 50% Hodnoty zástavy).
- 7.9 Zástavní věřitel je povinen na písemnou žádost Zástavce doložit, že s nabídkou přímého prodeje Předmětu zajištění oslovil nejméně dva potenciální zájemce o koupi, kterým lze v daném místě a čase potenciálně prodat věc srovnatelnou s příslušným Předmětem zajištění za srovnatelných okolností. Podmínky veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku či dobrovolné dražby musejí být Zástavním věřitelem stanoveny tak, aby umožnily prodej za cenu, za kterou lze v daném místě a čase potenciálně prodat věc srovnatelnou s Předmětem zajištění za srovnatelných okolností. Ustanovení čl. 7.9 není tímto článkem dotčeno.
- 7.10 Zpeněžení Předmětu zajištění nebo kterékoli jeho části za cenu nižší než 50% Hodnoty zástavy lze z důvodu nezájmu o zpeněžení za cenu vyšší zahájit nejdříve po uplynutí 50-ti (padesáti) dnů poté, co bylo započte výkon Zástavního práva oznámeno dle čl. 7.7 této Smlouvy Zástavci. Před uplynutím uvedené lhůty je Zástavní věřitel oprávněn prodat Předmět zajištění přímým prodejem pouze pokud (i) k tomu bude mít předchozí písemný souhlas Zástavce nebo pokud (ii) bude hrozit nebezpečí poklesu ceny Předmětu zajištění.
- 7.11 Pro vyloučení pochybností se výslovně sjednává, že pro účely dobrovolné veřejné dražby Předmětu zajištění bude Zástavní věřitel oprávněn prodat zástavu a že bude pro tyto účely mít postavení navrhovatele dražby, který uzavírá smlouvu s dražebníkem.
- 7.12 Pro vyloučení pochybností se dále výslovně sjednává, že Zástavní věřitel bude při výkonu Zástavního práva oprávněn svým jménem a na účet Zástavce či jeho právního nástupce, který bude nabyvatelem Předmětu zajištění, uzavřít smlouvu o prodeji zástavy s kupujícím (nabyvatelem) určeným v rámci příslušného způsobu výkonu Zástavního práva. Právo Zástavního věřitele dle předchozí věty se přitom vztahuje i na veškerá právní jednání potřebná

k výkonu Zástavního práva a prodeji zástavy v rámci zvoleného způsobu výkonu Zástavního práva, včetně právních jednání souvisejících s registrací prodeje zástavy v katastru nemovitostí. V uvedené souvislosti se však také sjednává, že postavení Zástavního věřitele zakládající jeho právo prodat zástavu svým jménem a na účet Zástavce není závazkem z komisionářské či jiné příkazní smlouvy a tedy nemůže být jednostranně ukončen Zástavcem ani jeho případným právním nástupcem.

- 7.13 Pro vyloučení všech pochybností se dále sjednává, že podmínky výkonu Zástavního práva dle čl. 7.8 a násl. platí pouze ve vztahu ke způsobům výkonu Zástavního práva uvedeným v čl. 7.2 písm. (b) této Smlouvy a neplatí ve vztahu k jiným způsobům výkonu Zástavního práva přípustným podle v příslušné době aplikovatelných právních předpisů.
- 7.14 Pro vyloučení pochybností se konečně sjednává, že Zástavní věřitel je oprávněn přistoupit při výkonu Zástavního práva ke zpeněžení celého Předmětu zajištění nebo jen některé jeho části, a to dle své úvahy.

## 8. ODŠKODNĚNÍ, VÝDAJE A NÁKLADY

- 8.1 Zástavce se zavazuje, že odškodní Zástavního věřitele za jakékoli náklady, pohledávky, nároky, soudní žaloby, ztráty a/nebo výdaje, které vznikly nebo vzniknou Zástavnímu věřiteli nebo kterémukoliv Vlastníkovi Tokenu ve vztahu k této Smlouvě nebo na základě této Smlouvy, jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Zástavce při výkonu jeho závazků vyplývajících z této Smlouvy a/nebo v důsledku nesplnění a/nebo vadného či pozdního splnění kteréhokoli závazku Zástavce vyplývajících z této Smlouvy. V nejširším rozsahu přípustném podle českého práva přetrvává závazek k odškodnění dle tohoto článku 8.1 (Odškodnění) i po ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 8.2 Zástavce uhradí nebo zajistí uhrazení všech daní a poplatků splatných v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a výkonem Zástavního práva, zejména správních poplatků, daní, včetně kolkovného, a jiných poplatků splatných při uzavření této Smlouvy a/nebo vzniku či výkonu Zástavního práva. Zástavce nahradí Zástavnímu věřiteli (nebo jeho nástupcům a postupníkům) veškeré jím uhrazené náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a případným výkonem Zástavního práva.

## 9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1 Zástavní věřitel v případě uspokojení ze zástavy některým způsobem dle článku 7.2 a dalších úkonů učiněných na základě této Smlouvy nenese odpovědnost za případnou újmu, která může Zástavci uplatněním Zástavního práva vzniknout, pokud Zástavní věřitel neporuší žádnou povinnost stanovenou mu obecně závaznými právními předpisy, touto Smlouvou nebo Emisními podmínkami.

9.2 Sdělení nebo dokumenty, které má jedna Smluvní strana doručit dle této Smlouvy druhé Smluvní straně, budou doručovány/komunikovány na následující adresy a/nebo s využitím následujících kontaktních údajů:

-        v případě Zástavce

jméno: [TBA];

adresa: [TBA];

e-mail: [TBA];

-        v případě zástavního věřitele

jméno: [TBA];

adresa: [TBA];

e-mail: [TBA];

9.3 Jakákoli sdělení, oznámení, instrukce či jiné dokumenty doručované dle této Smlouvy budou v českém jazyce nebo, pokud budou v jazyce jiném, k nim bude přiložen překlad do českého jazyka. V případě rozporu mezi českým jazykem a jakýmkoli takovým jiným jazykem bude rozhodující české znění. Jakékoli dokumenty doručované na základě této Smlouvy mohou být doručovány osobně nebo kurýrem nebo zaslány elektronickou pou bu Smluvní straně, již mají být doručeny, na adresu uvedenou v tomto článku 9.2 Smlouvy, případně na takovou jinou adresu, kterou Smluvní strana oznámila druhé Smluvní straně v souladu s tímto článkem 9.3 této Smlouvy. Jakákoli sdělení, oznámení, instrukce či jiné dokumenty budou považovány za učiněné (i) v případě oznámení osobně nebo kurýrem, v okamžiku doručení, nebo (ii) v případě zaslání e-mailem, v okamžiku, kdy zasílatel obdrží od adresáta výslovné potvrzení o přijetí příslušné zprávy jejím adresátem.

9.4 Tato Smlouva se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do splnění všech Zajišťovaných dluhů.

9.5 Zástavní právo zřizované touto Smlouvou zaniká způsoby stanovenými aplikovatelnými právními předpisy poté, co dojde k řádné a úplné úhradě Zajišťovaných dluhů. Na písemnou žádost Zástavce Zástavní věřitel předá Zástavci potvrzení o zániku Zástavního práva potřebné k výmazu Zástavního práva z katastru nemovitostí a k tomuto účelu poskytne opodstatněně vyžadovanou součinnost.

9.6 Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv, pravomocí nebo opravných prostředků dle této Smlouvy ze strany Zástavního věřitele nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a

jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli další nebo jiná jejich uplatnění.

- 9.7 Jestliže Zástavce 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 Zástavce v souladu s článkem 8. této Smlouvy.
- 9.8 Pokud některé ustanovení této Smlouvy nebo tato Smlouva jako celek bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním (protiprávní), neplatným (neplatnou) nebo nevymahatelným (nevymahatelnou) podle jakéhokoli práva, nebude tím, v případě dílčí neplatnosti či nevymahatelnosti, 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, případně v případě úplné neplatnosti či nevymahatelnosti Smlouvy jako celku uzavřít novou smlouvu, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat této Smlouvě, nebude však stížena vadou, která způsobovala její neplatnost či nevymahatelnost. Toto ustanovení je oddělitelné od zbytku této Smlouvy a má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku. Stranou oprávněnou žádat doplnění Smlouvy či uzavření nové smlouvy je Zástavní věřitel, dobou doplnění či uzavření Smlouvy je 5 Pracovních dnů poté, kdy bude Zástavce Zástavním věřitelem k doplnění Smlouvy či uzavření nové smlouvy písemně vyzván. Vylučuje se aplikace ustanovení § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.
- 9.9 Práva Zástavního věřitele podle této Smlouvy jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajišťovaných dluhů nebo kterémukoli z nich. Zástavní věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké se bude jevit Zástavnímu věřiteli jako nejlepší dle jeho volby. Právo Zástavního věřitele požadovat dodatečné zajištění Zajišťovaných dluhů není tím dotčeno.
- 9.10 Úředně ověřená kopie plné moci Zástavního věřitele je Přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 9.11 Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
- 9.12 Tato Smlouva byla sepsána a vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce. Zástavce obdrží jeden (1) stejnopis, Zástavní věřitel obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis bude použit pro účely řízení u Katastrálního úřadu.
- 9.13 Tato Smlouva se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku. V souvislosti s uvedeným se sjednává, že Zástavce v souladu s § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírá a přijímá nebezpečí změny okolností v době po uzavření této Smlouvy, se vylučuje aplikace ust. § 1793 až 1795 Občanského zákoníku a Smluvní strany si vzájemně stvrzují, že mezi plněními podle této Smlouvy není hrubý nepoměr, přičemž Zástavce rovněž prohlašuje, že není slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku a že měl

příležitost podmínky této smlouvy ovlivnit (v té souvislosti se rovněž vylučuje aplikace § 1798 až 1801 Občanského zákoníku), že při postoupení Smlouvy Zástavním věřitelem se vylučuje § 1899 Občanského zákoníku a Zástavce není oprávněn odmítnout osvobození Zástavního věřitele od povinností z této Smlouvy, že Zástavce není oprávněn od této Smlouvy odstoupit ani ji jinak jednostranně ukončit a vylučují se všechna ustanovení Občanského zákoníku, která by takové jeho případné oprávnění zakládala (zejména včetně ust. § 1977 a násl. a 2001 a násl. Občanského zákoníku), že se vylučuje ust. § 1361 Občanského zákoníku a postačí tak, pokud úkony směřující k tomu, aby Zajišťované dluhy dospěly, byly činěny jen proti osobnímu dlužníkovi, že se za lhůtu „bez zbytečného odkladu“ podle § 1369 Občanského zákoníku považuje lhůta třech měsíců, že odlišně od ust. § 1379 odst. 1 Občanského zákoníku podává návrh na výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí Zástavce, a to na svůj náklad, že jednání podle § 1385 a násl. Občanského zákoníku je Zástavce oprávněn činit jen s předchozím písemným souhlasem Zástavního věřitele. Práva Zástavního věřitele z této Smlouvy se v souladu s ust. § 630 Občanského zákoníku promlčují ve lhůtě 10-ti (deseti) let ode dne, kdy mohly být uplatněny poprvé.

- 9.14 Veškeré spory mezi Smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (včetně sporů o platnost nebo ukončení Smlouvy) budou vyřešeny v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky dle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Jednáním jazykem bude jazyk český a místem jednání bude Praha.

*NÁSLEDUJÍ PŘÍLOHOVÉ LISTY A POTÉ PODPISOVÁ STRANA*



**PŘÍLOHA 1**  
**IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU ZAJIŠTĚNÍ**

Ve smyslu Smlouvy pojem „**Předmět zajištění**“ znamená:

- pozemek parc. č. [TBA], druh pozemku [TBA], o výměře [TBA] m<sup>2</sup>;

nacházející se v **katastrálním** území [TBA], obec [TBA].

**PŘÍLOHA 2**  
**PLNÁ MOC ZÁSTAVNÍHO VĚŘITELE**

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJÍ SVÉ PODPISY:

V Praze dne [TBA]

za Zástavce:

**BIT & BLOCK VENTURE s.r.o.**

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

Jméno: Daniel Rajnoch

Funkce: jednatel

V Praze dne [TBA]

Za Zástavního věřitele:

**HKDW HOLASEK s.r.o.**

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

Jméno: Mgr. Lukáš Nývlt

Funkce: jednatel