

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

1. **Aareal Bank AG**

se sídlem ve Wiesbadenu, obchodní adresa Paulinenstraße 15,
65 189 Wiesbaden, Spolková republika Německo
zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Wiesbaden,
pod č. HRB 13184,
zastoupená panem Martinem Hollerem, na základě plné moci
ze dne 2.12.2005

(dále jen „**Banka**“)

a

2. **COPA Retail, s.r.o.**

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 22/859, PSČ 110 00,
IČ 26211700,
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 80103,
jednající jednatelem panem Sebastianem Georgem Pawlowskim

(dále jen „**Zástavce**“)

dnešního dne uzavřeli tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem:

I. PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- (1) Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:
- pozemek parc. č. 718 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3962 m²,
 - pozemek parc. č. 719 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1046 m²,
 - budova č. 35, průmyslový objekt, na pozemku parc. č. 718, část obce Nové Město, a
 - budova č. 41, jiná stavba, na pozemku parc. č. 719, část obce Nové Město,
- které se nacházejí v katastrálním území Nové Město, obec Praha, okres Praha, vše zapsáno u katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha

(dále jen „**předmět zástavního práva**“).

- (2) Zástavce předložil Bance příslušný aktuální výpis z katastru nemovitostí a prohlašuje, že veškeré údaje v tomto výpisu jsou obsahově správné a nebyly změněny, a že Zástavce neuskuteční žádná jednání, která by mohla vést ke změnám těchto údajů

nevýhodným pro Banku. Dále Zástavce prohlašuje, že neexistují žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly vlastnictví Zástavce k předmětu zástavního práva.

II. ZAJIŠTĚNÉ POHLEDÁVKY

- (1) Banka jako věřitel a Zástavce jako dlužník uzavřeli dne 6.12.2005 úvěrovou smlouvu č. 30661730 na částku ve výši 1.540.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set čtyřicet milionů korun českých) (dále jen „**úvěrová smlouva**“). Splacení úvěru včetně vedlejších pohledávek (příslušenství), zejména smluvních úroků, úroků z prodlení, smluvních poplatků a smluvních pokut a nákladů úvěru se řídí ustanoveními úvěrové smlouvy.
- (2) K zajištění veškerých pohledávek Banky vzniklých na základě úvěrové smlouvy zřizuje Zástavce zástavní právo k předmětu zástavního práva ve prospěch Banky. Jedná se o tyto pohledávky:
 - a) pohledávky Banky na splacení úvěrové částky ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím; a
 - b) všechny pohledávky vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy; a
 - c) splacení současných i budoucích peněžitých pohledávek Banky za Zástavcem souvisejících s úvěrovou smlouvou, které vzniknou ode dne uzavření úvěrové smlouvy, nejpozději však do 31.12.2020, až do sjednané výše 3.000.000.000,- Kč, zejména úhrada budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a případných pohledávek splatných Bance dle úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i všech zákonných pohledávek, které vzniknou z důvodu ukončení úvěrové smlouvy či její neplatnosti; a
 - d) všechny pohledávky vzniklé v souvislosti s realizací zástavního práva dle této smlouvy.

Banka toto zástavní právo přijímá.

- (3) Strany se dohodly, že zástavní právo trvá i v období po případném vypovězení či odstoupení od úvěrové smlouvy a zajišťuje veškeré předmětné pohledávky Banky. Strany se dohodly, že zástavní právo zřízené na základě této smlouvy platí i v případě změn úvěrové smlouvy.

III. POVINNOSTI A ZÁRUKY ZÁSTAVCE

- (1) Zástavce prohlašuje a zaručuje Bance, že na předmětu zástavního práva v době podpisu této zástavní smlouvy až do doby vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí nevážnou žádná věcná práva a zatížení, jako např. zástavní práva, věcná břemena snižující hodnotu věci či věcná předkupní práva ve prospěch třetích osob, s výjimkou následujícího zatížení:
 - věcné břemeno ve prospěch budovy č. 37 na pozemku 723, katastrální území Nové Město, spočívající v povinnosti vlastníka budovy č. 41 na pozemku 719

katastrální území Nové Město, umožnit vjezd do garáží nacházejících se v budově č. 37. Právní účinky vkladu věcného břemena do katastru nemovitostí vznikly dne 04.08.2003, a

- již existující zástavní právo k zajištění pohledávky ve výši 780.000.000,- Kč ve prospěch Banky, které bylo zapsáno do katastru nemovitostí na základě smlouvy ze dne 8.10.2004 pod č. V-11050/2005. Právní účinky vkladu zástavního práva vznikly dne 24.3.2005.
- (2) Zástavce zároveň Bance zaručuje, že k předmětu zástavního práva neexistují žádná práva a závazky, které by znemožňovaly nebo ztěžovaly možnost uspokojení zajištěných pohledávek nebo by mohly vést k neplatnosti zástavní smlouvy či snižovaly hodnotu předmětu zástavního práva. Zároveň zástavce zajistí, aby ani jiným způsobem nevzniklo právo znehodnocující předmět zástavního práva.
- (3) Zástavce se zavazuje, že učiní veškeré potřebné kroky, aby zástavní právo zřízené na základě této smlouvy bylo vždy v prvním pořadí.
- (4) Zástavce se zároveň zavazuje, že bez písemného souhlasu Banky nepřevéde vlastnické právo k předmětu zástavního práva na třetí osobu, předmět zástavního práva nepronajme ani jiným způsobem nesníží jeho hodnotu a nezřídí k němu žádná věcná břemena a/nebo předkupní práva ve prospěch třetích osob. Dále se Zástavce zavazuje neprodleně písemně oznámit Bance zřízení dalšího zástavního práva k předmětu zástavního práva ve prospěch jiných osob než Banky, a to před podpisem příslušné zástavní smlouvy.
- (5) V případě, že Zástavce výše uvedené povinnosti svým jednáním poruší, stává se úvěr s okamžitou platností v celé výši splatným.

IV. VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- (1) Zástavní právo k předmětu zástavního práva vzniká na základě této smlouvy vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí (s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad).
- (2) Zástavce se zavazuje zmocnit právního zástupce Banky ke všem jednáním při zřízení a provedení vkladu zástavního práva, jakož i k udělování substitučních plných mocí se stejným rozsahem zmocnění.

V. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- (1) Nesplní-li Zástavce své závazky vyplývající z úvěrové smlouvy či poruší-li své povinnosti vyplývající z úvěrové smlouvy ve smyslu § 9 nebo § 10 úvěrové smlouvy, je Banka oprávněna uspokojit své pohledávky a nároky z výtěžku zpeněžení předmětu zástavního práva. Banka může předmět zástavního práva nebo jeho části zpeněžit ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, nebo formou exekuce či soudním prodejem předmětu zástavního práva. Banka je oprávněna předmět zástavního práva prodat jako celek nebo i jeho jednotlivé části samostatně.

- (2) Výše uvedenými ustanoveními zůstává nedotčeno právo Banky uspokojit své pohledávky soudní cestou včetně výkonu rozhodnutí prodejem předmětu zástavního práva. Volba způsobu zpeněžení předmětu zástavního práva přísluší Bance.
- (3) Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí je přípustný pouze za předpokladu, že Zástavce předloží písemné potvrzení Banky o tom, že všechny pohledávky Banky zajištěné zástavním právem jsou splněny.

VI. NÁKLADY

Náklady této smlouvy a jejího provedení jakož i realizace zástavního práva hradí Zástavce.

VII. OZNÁMENÍ

Veškerá komunikace v souvislosti s touto smlouvou bude probíhat písemně a poštou nebo osobním doručením nebo faxem na níže uvedenou adresu nebo faxové číslo té smluvní strany, které je doručováno (nebo na jinou adresu, kterou obesílaná strana sdělí k tomuto účelu nejméně čtyři (4) pracovní dny předtím, než je doručení provedeno).

Oznámení Bance:

Firma: Aareal Bank AG
určeno: Kreditmanagement III., Czech Desk
adresa: Paulinenstraße 15, 65 189 Wiesbaden, SRN
fax: 0049 611 348 3558

Oznámení Zástavci:

Firma: COPA Retail, s.r.o.
určeno: Jednatel
adresa: Praha 1, Na Příkopě 22/859, PSČ 110 00, Česká republika
fax: 00420 2 221 451 414


Pokud nelze oznámení Zástavci doručit po dobu více než deset (10) pracovních dní, je Zástavce povinen určit svého zmocněnce pro komunikaci s Bankou v České Republice. Nesplní-li Zástavce tuto svou povinnost nebo bezdůvodně odmítne přijímat oznámení Banky, platí, že oznámení byla řádně doručena, pokud doručení proběhlo na adresu Giese&Partner, v.o.s., Ovocný trh 8, 11719 Praha 1.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tato smlouva se řídí výlučně právem České republiky.
- (2) Nicotnost, neúčinnost, neplatnost, nevykonatelnost či neproveditelnost jednoho nebo více ustanovení této smlouvy se nedotýkají platnosti a účinnosti této smlouvy. Na místo nicotného, neúčinného, neplatného, nevykonatelného nebo neproveditelného ustanovení nastoupí takové ustanovení, které odpovídá hospodářskému účelu této smlouvy a je v souladu se stávající právní úpravou.

- (3) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
- (4) Pojmy definované v úvěrové smlouvě platí i pro tuto smlouvu.
- (5) Tato smlouva je vyhotovena v pěti českých a dvou německých stejnopisech. V případě odlišností těchto dvou jazykových verzí má česká verze přednost před německou.

V Praze, dne 6.12.2005



Aareal Bank AG

zastoupená na základě plné moci
panem Martinem Hollerem

V Praze, dne 6.12.2005



COPA Retail, s.r.o.

Sebastian Georg Pawlowski
Zástavce

Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy : OII 4590-4607/2005. -----

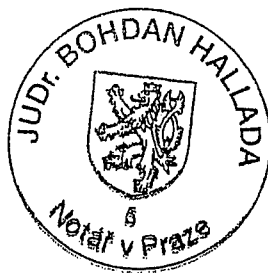
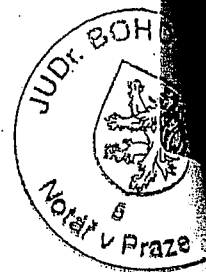
-----OII 4568-4589/2005. -----

Ověřuji že, -----

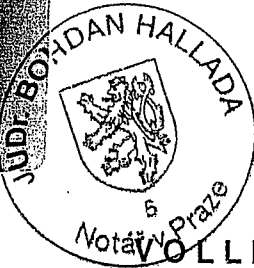
**Martin Holler, nar. 18. 01. 1967, bytem Praha 5, Ostrovského 23, --
Sebastian Georg Pawlowski, nar. 27. 07. 1967, bytem Praha 1,
Panská 7/890, -----**

kteří jsou ověřujícím osobně známi, tuto listinu přede mnou
vlastnoručně podepsali. -----

V Praze dne 06.12.2005.



A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



OPIS



Aareal Bank

PLNÁ MOC

Wir, die Aareal Bank AG, mit Sitz in My, Aareal Bank AG, se sídlem ve Wiesbaden, Geschäftsadresse Paulinen- Wiesbadenu, s obchodní adresou Paulinen- straße 15, 65189 Wiesbaden, Bundesrepublik straße 15, 65189 Wiesbaden, Spolková Deutschland, eingetragen im Handelsregister republika Německo, zapsaná do obchodního des Amtsgerichtes Wiesbaden, HRB 13184 rejstříku u okresního soudu ve Wiesbadenu, (im folgenden nur „Aareal Bank“), vertreten HRB 13184 (dále jen „Aareal Bank“), durch zastoupená

1. Herrn / panem **Dr. Michael(em) Beckers(em)**
geboren am / narozeným dne 07.07.1958,
wohnhaft in / bytem Sonnenberger Str. 11, 65193 Wiesbaden

und / a

2. Herrn / panem **Vladimír(em) Bis(em)**
geboren am / narozeným dne 07.02.1974,
wohnhaft in / bytem Na Břehu 897/1B, 190 00 Praha 9,

die aufgrund der Vollmacht, die am kteří jsou zmocněni na základě plné moci 13.10.2005 von Herrn Hermann J. Merkens podepsané dne 13.10.2005 panem und Herrn Thomas Ortmanns vor dem Notar Hermannem J. Merkensem a panem de Faria e Castro unterschrieben wurde, Thomasem Ortmannsem před notářem berechtigt sind, die Aareal Bank gemeinsam panem de Faria e Castro, společně zu vertreten, zastupovat Aareal Bank,

bevollmächtigen hiermit

zmocňujeme tímto

Herrn / pana **Martin(a) Holler(a)**
Geb.Nr. / r.č. 670118/2125, Rechtsanwalt / advokáta, der Rechtsanwaltskanzlei / advokátní kanceláře Giese & Partner, v.o.s., mit Sitz in / se sídlem Ovocný trh 8, 117 19 Praha 1,
(im folgenden „Bevollmächtigter“ genannt) / (dále jen „zmocněnec“)

1) uns als Pfandgläubigerin bei der 1) aby nás jako zástavního věřitele Unterzeichnung aller Pfandverträge zastupoval při podpisu všech zástavních bezüglich der Liegenschaften im Eigentum smluv týkajících se nemovitostí ve vlastnictví der Gesellschaft COPA Retail, s.r.o., mit Sitz společnosti COPA Retail, s.r.o., se sídlem in Prag 1, Na Příkopě 22/859, PLZ 110 00, Praha 1, Na Příkopě 22/859, PSČ 110 00, IČ Id.Nr.: 26211700, eingetragen im 26211700; zapsaná v obchodním rejstříku Handelsregister des Stadtgerichtes in Prag, Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka Abteilung C, Einlage 80103 (im Folgenden 80103 (dále jen „Dlužník“), tj. k budově č.p. „Schuldner“), d.h. hinsichtlich des Gebäudes 41, (jiná stavba) na pozemku parc. č. 719, a k Konstr. Nr. 41 (anderes Bauwerk) auf dem budově č.p. 35, (průmyslový objekt) na Grundstück Parz.Nr. 719 und des Gebäudes pozemku parc. č. 718, a pozemkům parc. č. Konstr. Nr. 35 (Industrieobjekt) auf dem 719 a 718, vše v katastrálním území Nové Grundstück Parz.Nr. 718, und der Město, obec Praha, zapsaným v katastru



Aareal Bank

Grundstücke Parz.Nr. 719 und 718, alles befindlich im Katastergebiet Nové Město, Gemeinde Prag, eingetragen im Liegenschaftskataster, geführt vom Katasteramt für die Hauptstadt Prag, Katasterdienststelle Prag.

nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Weiter erteilen wir dem Bevollmächtigten die Vollmacht, uns bei dem Verfahren über die Löschung des Pfandrechtes, das auf den obengenannten Liegenschaften zu Gunsten der Aareal Bank zur Sicherung der Forderung in Höhe von CZK 780.000.000,- bestellt ist und weiter bei dem Eintragungsverfahren des Pfandrechtes zugunsten der Aareal Bank zu den selben Liegenschaften zur Sicherung der Forderung in Höhe von CZK 1.540.000.000,- ins Liegenschaftskataster vor dem zuständigen Katasteramt zu vertreten. Falls es die oben angeführten Verfahren erforderlich machen, ist der Bevollmächtigte berechtigt, Erklärungen, Schriftstücke und Urkunden entgegenzunehmen und abzugeben, Schriftstücke zurückzunehmen, auf Rechtsmittel zu verzichten, sowie Urkunden und ihre Ergänzungen in geforderter Form einschließlich des notariellen Protokolls zu unterzeichnen.

Dále udělujeme zmocněnci plnou moc, aby nás zastupoval v řízení o výmazu zástavního práva, které je na shora uvedených nemovitostech zřízeno ve prospěch Aareal Bank pro zajištění pohledávky ve výši 780.000.000,- CZK a dále v řízení o zápisu zástavního práva ve prospěch Aareal Bank ke stejným nemovitostem pro zajištění pohledávky ve výši 1.540.000.000,- CZK do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Pokud výše uvedená řízení vyžadují, aby zmocněnec přijímal a činil prohlášení, podání a listiny, bral podání zpět a vzdával se opravných prostředků, podepisoval listiny a jejich doplnění v požadované formě včetně notářských zápisů, je k tomu zmocněnec oprávněn.

2) Weiter ist der Bevollmächtigte berechtigt uns als Pfandgläubigerin bei der Unterzeichnung der Verträge über die Bestellung eines Pfandrechtes an den Geschäftsanteilen an der Gesellschaft des Schuldners mit der Pawlowski AG, mit Sitz in Zug, Untermüli 7, Schweiz, und der Interco Holding GmbH, mit Sitz in Wiesbaden, Hohenstaufenstr. 1a, Bundesrepublik Deutschland, zu vertreten.

2) Dále je zmocněnec oprávněn nás zastupovat jako zástavního věřitele při podpisu smluv o zřízení zástavního práva k obchodním podílům na společnosti Dlužníka se společností Pawlowski AG, se sídlem Zug, Untermüli 7, Švýcarsko a se společností Interco Holding GmbH, se sídlem Wiesbaden, Hohenstaufenstr. 1a, Spolková republika Německo.

Der Bevollmächtigte ist weiter berechtigt, uns bei allen Handlungen bezüglich des Verfahrens über die Löschung des Pfandrechtes, das auf den obengenannten Geschäftsanteilen zu Gunsten der Aareal Bank zur Sicherung der Forderung in Höhe von CZK 780.000.000,- bestellt ist und weiter bei dem Eintragungsverfahren des Pfandrechtes zugunsten der Aareal Bank zu den selben Geschäftsanteilen zur Sicherung

Zmocněnec je rovněž oprávněn nás zastupovat při všech úkonech prováděných v řízení o výmazu zástavního práva, které je na shora uvedených obchodních podílech zřízeno ve prospěch Aareal Bank pro zajištění pohledávky ve výši 780.000.000,- CZK a dále v řízení o zápisu zástavního práva zřízeného ve prospěch Aareal Bank ke stejným obchodním podílům pro zajištění pohledávky ve výši 1.540.000.000,- CZK do obchodního



der Forderung in Höhe von CZK 1.540.000.000,- ins Handelsregister einschließlich der Einlegung, der Rücknahme von und des Verzichts auf ordentliche und außerordentliche Rechtsmittel und des Verzichts auf die Zustellung der Entscheidungen, und weiterhin all jener Handlungen, die mit dem oben angeführten Verfahren im Zusammenhang stehen, insbesondere zur Übernahme der Entscheidung über die Eintragung des Pfandrechtes zu vertreten.

rejstříku, včetně podání, zpětvzetí a vzdání se řádných i mimořádných opravných prostředků, vzdání se práva na doručení rozhodnutí, jakož i ke všem dalším úkonům, které souvisí se shora uvedeným řízením, zejména převzetí usnesení o zápisu zástavního práva.

3) Ferner ist der Bevollmächtigte berechtigt, uns als Gläubigerin und berechtigte Person bei der Abfassung von notariellen Urkunden zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung mit dem Schuldner, welche die Erfordernisse des § 274 lit. e) der Zivilprozessordnung und der Exekutionsordnung erfüllen, sowie bei der Abfassung ihrer Nachträge in der Form der notariellen Urkunde, zu vertreten. In diesem Zusammenhang ist der Bevollmächtigte berechtigt, in der notwendigen Form die durch den Notar JUDr. Bohdan Hallada am 7.12.2004 in Form einer notariellen Niederschrift N 613/2004, NZ 769/2004 verfassten Vereinbarung über die direkte Vollstreckbarkeit aufzuheben.

3) Dále je zmocněnec oprávněn nás zastupovat jakožto věřitele a osobu oprávněnou při sepisování notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti s Dlužníkem, které splňují náležitosti ustanovení § 274 písm. e) občanského soudního řádu a exekučního řádu, jakož i jejich dodatků ve formě notářského zápisu. V této souvislosti je zmocněnec oprávněn v potřebné formě zrušit dohodu o přímé vykonatelnosti sepsanou notářem JUDr. Bohdanem Halladou dne 7.12.2004 ve formě notářského zápisu N 613/2004, NZ 769/2004.

5) Weiter ist der Bevollmächtigte berechtigt, uns bei allen Verhandlungen bei den zuständigen Ämtern zu vertreten, sowie Dokumente zu unterschreiben und Handlungen vorzunehmen, soweit sie der Bevollmächtigte in diesem Zusammenhang für notwendig oder nützlich hält.

5) Zároveň je zmocněnec oprávněn nás zastupovat při jednáních u příslušných úřadů, a rovněž podepisovat dokumenty a podnikat veškeré kroky, které bude zmocněnec v této souvislosti považovat za nutné nebo nezbytné.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht im selben Umfang zu erteilen.

Zmocněnec je oprávněn udělit substituční plnou moc ve stejném rozsahu.

Diese Vollmacht wird in deutscher und tschechischer Sprache erteilt. Sollten sich Abweichungen zwischen den Sprachversionen ergeben, so geht die tschechische Version der deutschen Version vor.

Tato plná moc je vyhotovena v českém a německém jazyce. Vyskytnou-li se odlišnosti mezi českou a německou jazykovou verzí, má česká verze přednost.



Aareal Bank

Für die Aareal Bank AG:

Za Aareal Bank AG:

In / v Wiesbaden, am / dne 2.12.2005

Dr. Michael Beckers

Vladimír Bis

Ich stimme in vollem Umfang dieser Souhlasím v celém rozsahu s tímto
Bevollmächtigung und den in dieser zmocněním a s povinnostmi obsaženými v
Vollmacht enthaltenen Pflichten zu. této plné moci.

In / v Praha, am / dne 6.12.05

Martin Holler
Rechtsanwalt

Jrkundenrolle Nr. 1049/2005

Vorstehende, vor mir geleistete Unterschriften der von Person bekannten Herren

1. Dr. Michael Beckers, geb. am 07.07.1958,

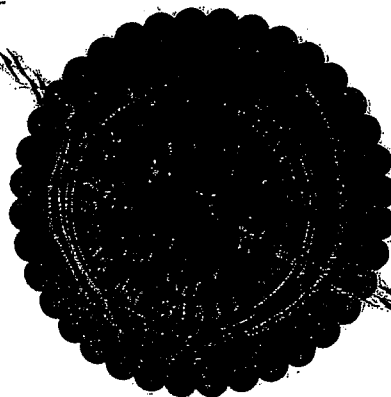
2. Vladimir Bis, geb. am 07.02.1974,

- beide geschäftsansässig Paulinenstraße 15 in 65189 Wiesbaden -

beide handelnd für die Aareal Bank AG mit dem Sitz in Wiesbaden, aufgrund der im Original vorliegenden und in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmachtsurkunde vom 13.10.2005, Jrkundenrolle Nr. 754/2005 des Notars Dr. Alexander de Faria e Castro, beglaubige ich hiermit, nachdem die Beteiligten auf mein Befragen eine Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint hatten.

Wiesbaden, den 2. Dezember 2005


Notar



Kostenrechnung

(Rechnungsstellung an Kostenschuldner erfolgt separat)

Geschäftswert: Höchstwert

Beglaubigung von Unterschriften §§ 32, 45 I KostO

5/20

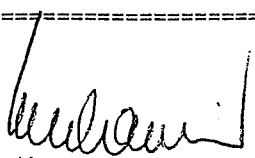
130,00 €

16% Mehrwertsteuer § 151a KostO

20,80 €

Summe

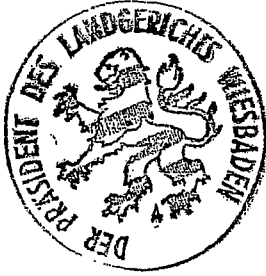
150,80 €


Notar

Apostille

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Land: Bundesrepublik Deutschland
Diese öffentliche Urkunde
2. ist unterschrieben von Dirk Reischauer
3. in seiner Eigenschaft als Notar,
4. sie ist versehen mit dem Siegel des Notars Dirk Reischauer
in Wiesbaden.
Bestätigt
5. in Wiesbaden
6. am 5. Dezember 2005
7. durch den Präsidenten des Landgerichts
8. unter Nr. 91 Ef 2475/05
9. Stempel



10. Unterschrift


(Hüther)

PŘEKLAD Z NĚMECKÉHO JAZYKA*

Ověřovací kniha č. 1049/2005

Předcházející, přede mnou uznané podpisy mně osobně známých pánů

1. Dr. Michaela Beckerse, nar. dne 07.07.1958,
 2. Vladimíra Bise, nar. dne 07.02.1974,
- oba s obchodním sídlem Paulinenstraße 15 ve 65189 Wiesbadenu -

a oba jednající za Aareal Bank AG se sídlem ve Wiesbadenu na základě v originále předložené a v ověřené kopii přiložené plné moci ze dne 13.10.2005, ověřovací kniha č. 754/2005 notáře Dr. Alexandera de Faria e Castro, tímto ověřuji, poté, co zúčastnění na můj dotaz, zda bylo ve věci již dříve jednáno ve smyslu § 3 odst. 1 č. 7 zákona o ověřování listin, odpověděli záporně.

Wiesbaden, dne 2. prosince 2005

nečitelný podpis v.r.
notář

L.S. pečeť: Dirk Reischauer
notář ve Wiesbadenu

Rozpočet nákladů

(Náklady, které hradí dlužník, budou fakturovány zvlášť)

Obchodní hodnota: nejvyšší hodnota		
Ověření podpisů §§ 32, 45 I tarifu	5/20	130,00 €
16% daň z přidané hodnoty § 151a tarifu		20,80 €
Celkem		150,80 €

nečitelný podpis v.r.
notář

Apostille

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Země: Spolková republika Německo
- Tato veřejná listina
2. je podepsána Dr. Alexanderem de Faria e Castro
3. v jeho funkci notáře
4. je opatřena pečeti notáře Dr. Alexandera de Faria e Castro ve Wiesbadenu
- Ověřeno
5. ve Wiesbadenu
6. dne 5. prosince 2005
7. předsedou zemského soudu
8. pod číslem 91 Ef 2475/05
9. razítko
10. podpis
v zastoupení
nečitelný podpis v.r......
(Dr. Scheiber)

kulaté razítko: Předseda
Zemského soudu Wiesbaden

*) Poznámka překladatele: Byly přeloženy pouze zadavatelem určené strany německého textu.

Tlumočnická doložka:

Jako tlumočnice jazyka německého a italského, jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 14.10. 1999, č.j. Spr. 4107/99, stvrzuji, že překlad souhlasí s textem připojené listiny.

V překladu jsem provedla tyto opravy

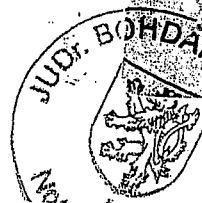
.....

Tlumočnický/překladačský úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1328 deníku.

V Praze, dne 6.12. 2005



Mgr. Lucie Fűrbacherová
Hakenova 722/8
290 01 Poděbrady



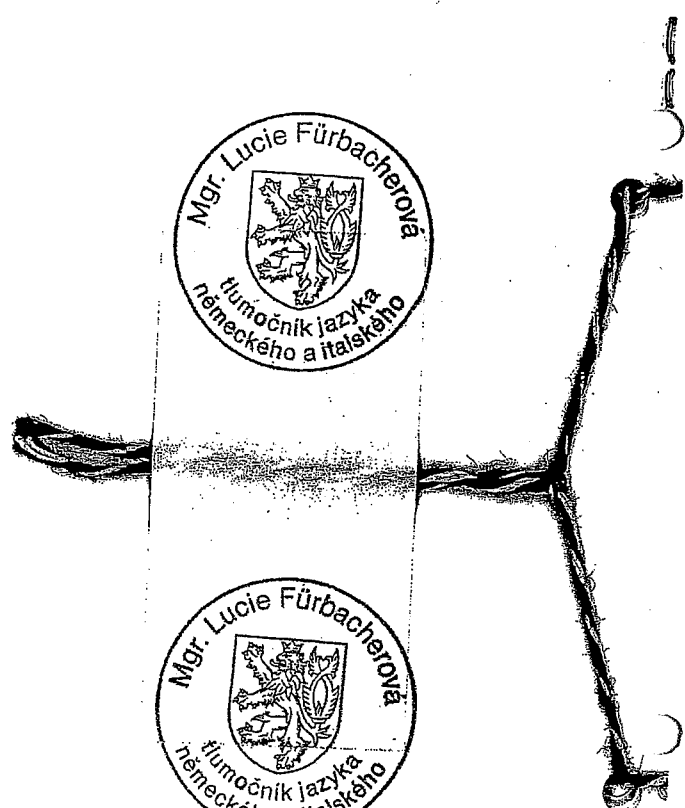
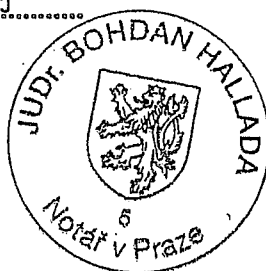
GIESE & PARTNER, v.o.s.
Ovocný trh 8
110 00 Praha 1
IČO: 26156920 DIČ: CZ26156920

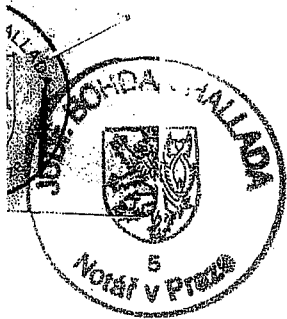
Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z 16 listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z 16 listů.

V Praze dne 16. 12. 2005

Ivana Nykodymová
„notářský tajemník“
pověřená JUDr. Bohdanem Halladou
notářem v Praze





SMLOUVA O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

1. **Aareal Bank AG**

se sídlem ve Wiesbadenu, obchodní adresa Paulinenstraße 15,
65 189 Wiesbaden, Spolková republika Německo
zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Wiesbaden,
pod č. HRB 13184,
zastoupená panem Martinem Hollerem, na základě plné moci
ze dne 25.08.2004

(dále jen „Banka“)

a

2. **COPA Retail, s.r.o.**

se sídlem Praha 1, Na Příkopě 22/859, PSČ 110 00,
IČ 26211700,
zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 80103,
jednající svým jednatelem panem Sebastianem Georgem Pawlowskim

(dále jen „Zástavce“)

dnešního dne uzavřeli tuto smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem za podmínky, že Zástavce nabude vlastnictví k níže uvedeným nemovitostem:

I. PŘEDMĚT ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

(1) Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- pozemek parc. č. 718 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3962 m²,
 - pozemek parc. č. 719 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1043 m²,
 - budova č. 35, průmyslový objekt, na pozemku parc. č. 718, část obce Nové Město, a
 - budova č. 41, jiná stavba, na pozemku parc. č. 719, část obce Nové Město,
- které se nacházejí v katastrálním území Nové Město, obec Praha, okres Praha, vše zapsáno u katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha

(dále jen „předmět zástavního práva“).

- (2) Zástavce předložil Bance příslušný aktuální výpis z katastru nemovitostí a prohlašuje, že veškeré údaje v tomto výpisu jsou obsahově správné a nebyly změněny – s výjimkou zápisu vlastnického práva ve prospěch Zástavce – a že Zástavce neuskuteční žádná jednání, která by mohla vést ke změnám těchto údajů nevýhodným pro Banku. Dále Zástavce prohlašuje, že neexistují žádné skutečnosti, které by zpochybňovaly vlastnictví Zástavce k předmětu zástavního práva.
- (3) Zástavce se zavazuje, že okamžitě po dosažení takového stupně výstavby, kdy právní předpisy umožňují zápis rozestavěných budov do katastru nemovitostí, nechá každou v budoucnu na výše uvedených pozemcích budovanou stavbu zapsat do katastru nemovitostí a zatíží ji zástavním právem ve prospěch Banky. Každá nově uzavíraná smlouva o zřízení zástavního práva musí obsahově zcela odpovídat této zástavní smlouvě.

II. ZAJIŠTĚNÉ POHLEDÁVKY

- (1) Banka jako věřitel a Zástavce jako dlužník uzavřeli dne 06.10.2004 úvěrovou smlouvu č. 3061900100 na částku ve výši 780.000.000,- Kč (slovy: sedm set osmdesát milionů korun českých) (dále jen „**úvěrová smlouva**“). Splacení úvěru včetně vedlejších pohledávek (příslušenství), zejména smluvních úroků, úroků z prodlení, smluvních poplatků a smluvních pokut a nákladů úvěru se řídí ustanoveními úvěrové smlouvy.
- (2) K zajištění veškerých pohledávek Banky vzniklých na základě úvěrové smlouvy zřizuje Zástavce zástavní právo k předmětu zástavního práva ve prospěch Banky. Jedná se o tyto pohledávky:
- a) pohledávky Banky na splacení úvěrové částky ve výši 780.000.000,- Kč s příslušenstvím; a
 - b) všechny pohledávky vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy; a
 - c) splacení současných i budoucích peněžitých pohledávek Banky za Zástavcem souvisejících s úvěrovou smlouvou, které vzniknou ode dne uzavření úvěrové smlouvy, nejpozději však do 31.12.2011, až do sjednané výše 780.000.000,- Kč, zejména úhrada budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a případných pohledávek splatných Bance dle úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i všech zákonných pohledávek, které vzniknou z důvodu ukončení úvěrové smlouvy či její neplatnosti; a
 - d) všechny pohledávky vzniklé v souvislosti s realizací zástavního práva dle této smlouvy.

Banka toto zástavní právo přijímá.

- (3) Strany se dohodly, že zástavní právo trvá i v období po případném vypovězení či odstoupení od úvěrové smlouvy a zajišťuje veškeré předmětné pohledávky Banky. Strany se dohodly, že zástavní právo zřízené na základě této smlouvy platí i v případě změn úvěrové smlouvy.

III. POVINNOSTI A ZÁRUKY ZÁSTAVCE

- (1) Zástavce prohlašuje a zaručuje Bance, že na předmětu zástavního práva v době podpisu této zástavní smlouvy až do doby vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí nevážnou žádná věcná práva a zatížení, jako např. zástavní práva, věcná břemena snižující hodnotu věci či věcná předkupní práva ve prospěch třetích osob, s výjimkou následujícího zatížení:
 - věcné břemeno ve prospěch budovy č. 37 na pozemku 723, katastrální území Nové Město, spočívající v povinnosti vlastníka budovy č. 41 na pozemku 719 katastrální území Nové Město, umožnit vjezd do garáží nacházejících se v budově č. 37. Právní účinky vkladu věcného břemena do katastru nemovitostí vznikly dne 04.08.2003.
- (2) Zástavce zároveň Bance zaručuje, že k předmětu zástavního práva neexistují žádná práva a závazky, které by znemožňovaly nebo ztěžovaly možnost uspokojení zajištěných pohledávek nebo by mohly vést k neplatnosti zástavní smlouvy či snižovaly hodnotu předmětu zástavního práva. Zároveň zástavce zajistí, aby ani jiným způsobem nevzniklo právo znehodnocující předmět zástavního práva.
- (3) Zástavce se zavazuje, že učiní veškeré potřebné kroky, aby zástavní právo zřízené na základě této smlouvy bylo vždy v prvním pořadí.
- (4) Zástavce se zároveň zavazuje, že bez souhlasu Banky nepřevéde vlastnické právo k předmětu zástavního práva na třetí osobu, předmět zástavního práva nepronajme ani jiným způsobem nesníží jeho hodnotu a nezřídí k němu žádná věcná břemena a/nebo předkupní práva ve prospěch třetích osob. Dále se Zástavce zavazuje neprodleně písemně oznámit Bance zřízení dalšího zástavního práva k předmětu zástavního práva ve prospěch jiných osob než Banky, a to před podpisem příslušné zástavní smlouvy.
- (5) V případě, že Zástavce výše uvedené povinnosti svým jednáním poruší, stává se úvěr s okamžitou platností v celé výši splatným.

IV. VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- (1) Zástavní právo k předmětu zástavního práva vzniká na základě této smlouvy vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí (s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad).
- (2) Zástavce se zavazuje zmocnit právního zástupce Banky ke všem jednáním při zřízení a provedení vkladu zástavního práva, jakož i k udělování substitučních plných mocí se stejným rozsahem zmocnění.

V. REALIZACE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- (1) Nesplní-li Zástavce své závazky vyplývající z úvěrové smlouvy či poruší-li své povinnosti vyplývající z úvěrové smlouvy ve smyslu § 9 nebo § 10 úvěrové smlouvy, je Banka oprávněna uspokojit své pohledávky a nároky z výtěžku zpeněžení

předmětu zástavního práva. Banka může předmět zástavního práva nebo jeho části zpeněžit ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, nebo formou exekuce či soudním prodejem předmětu zástavního práva. Banka je oprávněna předmět zástavního práva prodat jako celek nebo i jeho jednotlivé části samostatně.

- (2) Výše uvedenými ustanoveními zůstává nedotčeno právo Banky uspokojit své pohledávky soudní cestou včetně výkonu rozhodnutí prodejem předmětu zástavního práva. Volba způsobu zpeněžení předmětu zástavního práva přísluší Bance.
- (3) Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí je přípustný pouze za předpokladu, že Zástavce předloží Bance písemné potvrzení o tom, že všechny pohledávky Banky zajištěné zástavním právem jsou splněny.

VI. NÁKLADY

Náklady této smlouvy a jejího provedení jakož i realizace zástavního práva hradí Zástavce.

VII. OZNÁMENÍ

Veškerá komunikace v souvislosti s touto smlouvou bude probíhat písemně a poštou nebo osobním doručením nebo faxem na níže uvedenou adresu nebo faxové číslo té smluvní strany, které je doručováno (nebo na jinou adresu, kterou obesílaná strana sdělí k tomuto účelu nejméně čtyři (4) pracovní dny předtím, než je doručení provedeno).

Oznámení Bance:

Firma: Aareal Bank AG
určeno: European Property Financing, Czech Desk
adresa: Paulinenstraße 15, 65 189 Wiesbaden, SRN
fax: 0049 611 348 3558

Oznámení Zástavci:

Firma: COPA Retail, s.r.o.
určeno: Jednatel
adresa: Praha 1, Na Příkopě 22/859, PSČ 110 00, Česká republika
fax: 00420 2 221 451 414

Pokud nelze oznámení Zástavci doručit po dobu více než deset (10) pracovních dní, je Zástavce povinen určit svého zmocněnce pro komunikaci s Bankou v České Republice. Nesplní-li Zástavce tuto svou povinnost nebo bezdůvodně odmítne přijímat oznámení Banky, platí, že oznámení byla řádně doručena, pokud doručení proběhlo na adresu Giese&Partner, v.o.s., Ovocný trh 8, 11719 Praha 1.

**VIII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Tato smlouva se řídí výlučně právem České republiky.
- (2) Nicotnost, neúčinnost, neplatnost, nevykonatelnost či neproveditelnost jednoho nebo více ustanovení této smlouvy se nedotýkají platnosti a účinnosti této smlouvy. Na místo nicotného, neúčinného, neplatného, nevykonatelného nebo neproveditelného ustanovení nastoupí takové ustanovení, které odpovídá hospodářskému účelu této smlouvy a je v souladu se stávající právní úpravou.
- (3) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
- (4) Pojmy definované v úvěrové smlouvě platí i pro tuto smlouvu.
- (5) Tato smlouva je vyhotovena v pěti českých a dvou německých stejnopisech. V případě odlišností těchto dvou jazykových verzí má česká verze přednost před německou.

V Praze, dne 06.10.2004



Aareal Bank AG

zašoupená na základě plné moci panem Martinem Hollerem
Banka

V Praze, dne 06.10.2004



COPA Retail, s.r.o.

Sebastian Georg Pawlowski
Zástavce

Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy : OII 4101-4116/2004.

Ověřuji že, -----

Sebastian Georg Pawlowski, nar. 27. 06. 1967, bytem

dle prohlášení Praha 1, Panská 7/890, -----

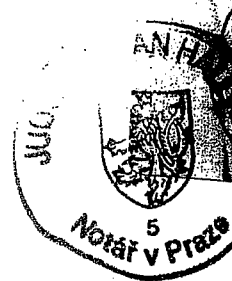
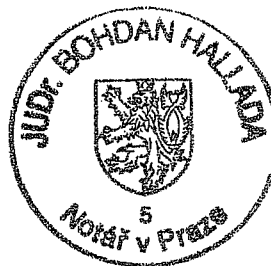
jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, tuto listinu
předě mnou vlastnoručně podepsal. -----

V Praze dne 06.10.2004.


Mgr. Kateřina Častová

„notářský koncipient“

pověřená JUDr. Bohdanem Halladou
notářem v Praze



Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy : O II 4126-4132/2004.

Ověřuji že, -----

Martin Holler, nar. 18. 01. 1967, bytem Praha 5, Ostrovského 23,---

který je ověřujícím osobně znám, tuto listinu předě mnou vlastnoručně
podepsal. -----

V Praze dne 08.10.2004.


Mgr. Kateřina Častová

„notářský koncipient“

pověřená JUDr. Bohdanem Halladou
notářem v Praze