



Emisní podmínky

společnosti Česká správa střech s.r.o.

k
emisi dluhopisů

Česká správa střech 2027/7,7

tříleté dluhopisy s úrokovým výnosem 7,7% p.a.

a postupným splácením jistiny

výše minimální investice 10.000,- Kč

konečná splatnost 30.11.2027

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tento dokument představuje emisní podmínky pro dluhopisy vydané společností Česká správa střech s.r.o., se sídlem Petrovická 283, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice, IČO: 06006183, v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) (dále jen „**Emisní podmínky**“).
2. Tyto Emisní podmínky byly schváleny valnou hromadou Emitenta, jenž se konala dne 28. listopadu 2024.
3. Tyto Emisní podmínky podrobněji vymezují vzájemná práva a povinnosti Emitenta a vlastníků dluhopisů (def. v čl. X., odst. 1 těchto Emisních podmínek), a to zejména parametry emise, upisování dluhopisů a jejich zajištění, náležitosti převodu dluhopisů, vyplacení výnosů a postupné i konečné splacení dluhopisů.
4. Práva a povinnosti výslovně neupravená v těchto Emisních podmínkách se řídí především Zákonem o dluhopisech a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“).

II. PARAMETRY EMISE

1. Základní parametry emise jsou následující:

název emise	Česká správa střech 2027/7,7
předpokládaný objem emise	8.000.000,- Kč
úrokový výnos	7,7 % p.a.
postupné splátky jistiny	7 % z investice p.q.
datum emise	1.12.2024
minimální investice	10.000,- Kč
lhůta pro upisování	od 1.12.2024 do 30.6.2026
splatnost	30.11.2027
zajištění	ručitelské prohlášení s dohodou o přímé vykonatelnosti agent pro zajištění

Bližší informace o emisi a dluhopisech najdete na následujících stránkách.

III. EMITENT

1. Emitentem dluhopisů je společnost Česká Správa Střech s.r.o., se sídlem Petrovická 283, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice, IČO: 06006183, DIČ: CZ06006183, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. C 34755 (dále jen „**Emitent**“).
2. Identifikátor Emitenta LEI je 3157005U2ET10R6L8Q43.
3. Emitent má bankovní účet č. 1388043561/2700, vedený u UniCredit Bank a.s.
4. Emitent vznikl dne 11. dubna 2017 zápisem do obchodního rejstříku, téhož dne Emitent zahájil činnost.
5. Emitent zajišťuje prodloužení životnosti střech. Najde poruchu nebo dozoruje stavbu střech na obytných budovách, skladech nebo průmyslových halách. Za svou historii si získal stovky spokojených zákazníků a zkontroloval desítky miliónů m² střech.

Mezi činnosti, které Emitent poskytuje se řadí:

Defektoskopie, kontroly a lokalizace poruch plochých střech developerských projektů, skladových hal a průmyslových staveb, a to technologiemi: jiskrová zkouška, elektroimpulsní zkouška, dýmová zkouška, endoskopická zkouška, vakuová zkouška, jehlová zkouška, retenční zkouška a termolokalizace střešních poruch; Dozorování staveb a kontrola děl v předávacím procesu, mediace sporů při střešních poruchách; Návrhy, montáže a revize záchytných bezpečnostních systémů; Plán správy, údržby a obnovy střech dle ČSN 73 1901; Havárie a opravy střech včetně oprav a vysoušení; Hromosvody a Dotace.

Činnost Emitenta detailně popsána na <https://www.spravastrech.cz/sluzby>.

6. Získané finanční prostředky Emitent použije na rozšíření týmu, a především na modernizaci přístrojového vybavení. Po personální stránce dojde k vytvoření nové pozice pro obchodního zástupce pro Středočeský region a sestavení nového týmu techniků. Novou pracovní skupinu bude samozřejmě potřeba technicky vybavit.

Z hlediska technického vybavení bude pořízena řada přístrojů, díky kterým Emitent zajistí precizní revizi a opravu střech. Jelikož jsou střechy zhotoveny z různých materiálů a pro každý typ je vhodný jiný technický postup kontrol, budou peníze investorů použity na rozšíření přístrojového vybavení, primárně na nákup dronu s termokamerou, vlhkoměru, jiskrového přístroje, elektroimpulsního přístroje, dýmového přístroje atd.

Část získaných peněz se dále investuje do vytvoření motivačního partnerského programu a zvýšení online propagace Emitenta.

7. Emitent očekává, že poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu bude ke dni 30.11.2026, jenž předchází den splatnosti dluhopisů o 12 měsíců, činit 1:1, tzn. cizí zdroje budou kryty zdroji vlastními ve stejné výši.

IV. EMISE

1. Datem emise dluhopisů je 1. prosinec 2024 (dále jen „Datum emise“).
2. Emisní lhůta pro upisování dluhopisů počíná Datem emise a končí dnem 30.6.2026 (dále jen „Emisní lhůta“).
3. Dluhopisy jsou vydávány individuálně v rámci Emisní lhůty.
4. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise je 8.000.000,- Kč (slovy: osm milionů korun českých).
5. Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
6. Rating neboli ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta nebyl proveden Českou národní bankou, ani obdobným dohledovým orgánem na členské úrovni Evropské unie.

V. DLUHOPIS

1. Vydávané cenné papíry jsou běžnými podnikovými dluhopisy, nikoliv dluhopisy zvláštního druhu.
2. Název dluhopisů je „Česká správa střech 2027/7,7“.
3. Dluhopisy jsou vydávány v listinné formě, a to jako cenný papír na řad.
4. Na přední straně dluhopisu je označena emise a uvedeny identifikační údaje Emitenta spolu s identifikačními údaji upisovatele – prvního vlastníka, a to jméno, příjmení, datum narození a adresa trvalého bydliště u fyzických osob nebo název, IČO a sídlo u právnických osob.
5. Na zadní straně dluhopisu, tedy na jeho rubu, je v případě převodu (prodeje) dluhopisu proveden rubopis, blíže čl. VIII, odst. 2 těchto Emisních podmínek.
6. Dluhopisy jdou vydávány buď jako jednotlivé anebo hromadné dluhopisy.

7. Jmenovitá hodnota jednotlivého dluhopisu činí 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) (dále jen „**Jmenovitá hodnota**“).
8. Výše minimální investice se rovná Jmenovité hodnotě.
9. Emisní kurz dluhopisů činí 100% Jmenovité hodnoty (dále jen „**Emisní kurz**“).
10. Každý kus dluhopisu bude označen pořadovým číslem v posloupné řadě, prvně upsaný dluhopis ponese číslo 0001. V případě vydání hromadného dluhopisu bude tento dluhopis označen rozsahem pořadových čísel dluhopisů, z něhož bude zřejmé, jaké dluhopisy nahrazuje a jakou výši celkové jmenovité hodnoty nahrazuje.
11. Jmenovitá hodnota bude splacena v plné výši k datu konečné splatnosti dluhopisu, a to k 30.11.2027 (dále jen „**Datum konečné splatnosti**“).

VI. VÝNOS

1. Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou ve výši 7,7% p.a. z Jmenovité hodnoty dluhopisu (dále jen „**Výnos**“).
2. Úročení dluhopisu nastává dnem následujícím po splacení Emisního kurzu.
3. Úrokové výnosy jsou vypláceny souhrnně za období jednoho kalendářního čtvrtletí (dále jen „**Výnosové období**“), tedy celkem 4krát v průběhu jednoho kalendářního roku.
4. Emitent provede platbu Výnosu do 20 dní po skončení Výnosového období.
5. Právo na vyplacení Výnosu má osoba, která je ke konci kalendářního měsíce zapsána jako vlastník dluhopisu v seznamu vlastníků vedeném podle čl. VII, odst. 4 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“).
6. Výpočet poměrné části úrokového výnosu probíhá na bázi roku o 360 dnech, s 12 měsíci po 30 dnech. V případě neúplného měsíce se vychází z počtu skutečně uplynulých dní z měsíce o 30 dnech dle konvence pro výpočet úroku BCK – standard 30E/360.
7. Dojde-li ke změně Vlastníku dluhopisu v průběhu čtvrtletního výnosového období, výnos se rozdělí poměrově dle měsíců a to tak, že výnos za kalendářní měsíc, v němž došlo ke změně, náleží původnímu vlastníku dluhopisu a budoucí výnosy za období počínaje prvním dnem měsíce následujícím po změně vlastníka náleží novému vlastníku dluhopisu.
8. Nárok na úrokový výnos dluhopisu zaniká dnem konečné či předčasné splatnosti.
9. Oddělení práva na výnos z dluhopisu se vylučuje. S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

VII. ÚPIS DLUHOPISŮ

1. K úpisu dluhopisů dochází na základě smlouvy o úpisu dluhopisu uzavřené mezi Emitentem a upisovatelem. Dluhopisy lze upisovat v Emisní lhůtě.
2. Upisovatelem se rozumí osoba, která jako první nabyde dluhopis od Emitenta, tj. první osoba, které Emitent vydá dluhopis.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, Emitent zašle dluhopis Upisovateli do 14 dnů po splacení Emisního kurzu prostřednictvím České pošty na danou kontaktní adresu. Emisní kurz se považuje za splacený dnem připsání částky odpovídající jmenovité hodnotě upsaných dluhopisů na bankovní účet emitenta dle čl. III, odst. 3 těchto Emisních podmínek.
4. Emitent je povinen vést seznam vlastníků dluhopisů, v němž eviduje kompletní identifikační a kontaktní údaje každého vlastníka a jeho dluhopisu (dále jen „**Seznam vlastníků**“).

5. Vlastník dluhopisu je povinen informovat Emitenta o každé změně osobních údajů nejpozději do 14 dní ode dne, kdy změna nastala. Změna informací se považuje za zpracovanou po potvrzení přijetí ze strany emitenta. Komunikace mezi Emitentem a Vlastníkem dluhopisu probíhá zpravidla mailem nebo telefonicky.

VIII. PŘEVOD DLUHOPISŮ

1. Převoditelnost dluhopisů není nijak omezena.
2. K převodu dluhopisů dochází rubopisem. Rubopisem se rozumí písemné prohlášení původního vlastníka dluhopisu učiněné na zadní straně dluhopisu, tj. na jeho rubu, o převodu na nového vlastníka dluhopisu.

Vzorový příklad rubopisu:

Za mě na řad Jméno, Příjmení, datum narození a adresa nového vlastníka dluhopisu.

Jméno a Příjmení původního vlastníka

Podpis původního vlastníka

3. Nový vlastník je povinen o takovém převodu do 14 dnů informovat Emitenta. Emitent na základě předložené úředně ověřené kopie dluhopisu s rubopisem provede zápis změny v Seznamu vlastníků.
4. V případě, kdy Emitent nebude informován o změně vlastníka dle předchozího odstavce, budou veškeré platby prováděny na účet osoby, která je vedena v Seznamu vlastníků.

IX. SPLACENÍ DLUHOPISU

1. Jmenovitá hodnota dluhopisu bude splácena postupně ve splátkách, nikoli jednorázově k Datu konečné splatnosti dluhopisu.
2. Splacení Jmenovité hodnoty je rozvrženo do počtu splátek odpovídajícího počtu Výnosových období předmětného dluhopisu, s výjimkou prvního Výnosového období, v němž ke splátce nedochází (dále jen „*Splátkové období*“).
3. Výše splátky je stanovena pevnou sazbou po celé Splátkové období, která činí 7% z Jmenovité hodnoty dluhopisu. Tato sazba je neměnná po celé Splátkové období.
4. Pro určení splatnosti a osoby, která má právo na výnos se použije čl. VI. odst. 4 a 5.
5. Zbývající Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka bude splacena k Datu konečné splatnosti dluhopisu, jenž je stanoven na 30.11.2027.
6. Emitent má právo podle své úvahy zcela nebo zčásti splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy spolu s poměrným Výnosem. Emitent toto rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 15 dní před datem předčasněho splacení.
7. Vlastník dluhopisu má právo požádat Emitenta o předčasné splacení dluhopisu. Emitent může žádost schválit nebo zamítnout.
8. Právo na splacení dluhopisu má osoba, která je vedena v Seznamu vlastníků k datu splatnosti.

X. PLATBY

1. Vlastníkem dluhopisu se rozumí osoba vedena v Seznamu vlastníků.

2. Emitent provede splátky Jmenovité hodnoty a výplaty výnosů (dále jen „**Platby**“) bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený Vlastníkem dluhopisu ve smlouvě o úpisu dluhopisu nebo v oznámení o změně vlastníka.
3. Případně-li den Platby na víkend nebo státní svátek, je povinnost Emitenta k provedení Platby posunuta na nejbližší následující pracovní den, a to bez dalších právních následků v podobě dodatečného úročení či jakékoli jiné dodatečné částky.
4. Pro účely řádného a včasného provedení Platby se za rozhodný den považuje den zadání platebního příkazu, nikoliv den, kdy dojde k připsání peněžních prostředků na bankovní účet Vlastníka dluhopisu.

XI. ZDAŇOVÁNÍ

1. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není Českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %.
2. Potvrzení o provedené srážkové dani dle předchozího odstavce Emitent zašle e-mailem Vlastníkovi dluhopisu po jeho předchozím projeveném zájmu.
3. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek je úrokový příjem, plynoucí z dluhopisu osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob.
4. Oprávněná osoba je povinna Emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, jaký daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.
5. Emitent není povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky nad rámec výnosů po zdanění jako náhradu za provedené srážky daní či poplatků vyžadových dle platných právních předpisů, zejména dle zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu.

XII. EKONOMICKÁ SITUACE EMITENTA

1. Účetní závěrky Emitenta jsou dostupné na webových stránkách pod odkazem <http://www.spravastrech.cz/dluhopisy>.
2. Skutečným majitelem Emitenta je pan David Pánek, nar. 24. srpna 1990, bytem Benešovo náměstí 2442, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, který Emitenta ovládá prostřednictvím 100% podílu jediného společníka Emitenta, kterým je společnost PANEK GROUP CAPITAL SE, IČO: 05677394, se sídlem Petrovická 283, Hořejší Předměstí, 344 01 Domažlice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. H 153.
3. Pan David Pánek je klíčovou osobou ve vrcholném vedení Emitenta. Má na starosti růst společnosti a vytváří obchodní strategie. Jeho odhodlanost a inovativní myšlení se propisují do realizací mnoha projektů.

David Pánek své podnikatelské myšlení zúročil v na první pohled nesourodých oblastech, jako je stavebnictví, hydroizolátorství, myslivost a moderní technologie. Jejich spojníkem však jsou nezbytné kvality a kompetence vrcholového manažera, jimiž disponuje, a přitom pamatuje na udržitelnost a smysl projektů. Díky dlouholeté praxi získal i nedocenitelné zkušenosti v rámci krizového řízení firem.

Mezi úspěšné projekty Davida Pánka se vedle České správy střech s.r.o. řadí ISOFAST Bohemia & Moravia, s.r.o. IČO: 05870127, kde získal výhradní zastoupení dánského výrobce potřeb pro hydroizolátorství JUAL pro ČR a SK.

Dále vede společnost Česká Správa Myslivosti, s.r.o. IČO: 06631169, v níž je kladen důraz na etický a udržitelný vztah mezi přírodou a člověkem, na což navazuje Antlerio Organics, IČO: 01572822, zabývající se výrobou ekologických kousátků ze shozů paroží. Do oblastí technologií se David Pánek začlenil BIG APP Technologies, s.r.o. IČO: 06625771, kde vytváří online platformy a aplikace pro růst firem.

XIII. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISU

1. Závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů vydaných na základě těchto Emisních podmínek jsou k datu Emise zajištěny následovně:
 - a. ručitelským prohlášením jednatele pana Davida Pánka, nar. 24. srpna 1990, bytem Benešovo náměstí 2442, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice (dále jen „Zajištění“),
2. Plné znění shora uvedeného ručitelského prohlášení bude dostupné na webových stránkách Emitenta pod odkazem <http://www.spravastrech.cz/dluhopisy>.

XIV. SCHŮZE VLASTNÍKŮ

1. Schůzi vlastníků může svolat Emitent nebo jeden i více Vlastníků dluhopisů, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech v souladu s Emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.
2. Schůze vlastníků bude svolána zejména z těchto důvodů:
 - a. změny emisních podmínek s negativním dopadem na vlastníky dluhopisů
 - b. odvolání / jmenování agenta pro zajištění
 - c. prodloužení s platbou výnosů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisů
3. Vlastníkem dluhopisů se rozumí osoba, která je zapsána v Seznamu vlastníků.
4. Emitent oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 20 kalendářních dnů přede dnem jejího konání. Oznámení o konání schůze vlastníků bude Vlastníkům dluhopisů doručeno na kontaktní emailové adresy. Rovněž Emitent zveřejní oznámení na svých webových stránkách.
5. Ke svolání schůze Vlastníkem nebo společně více Vlastníky dojde zveřejněním oznámení o konání schůze v Obchodním Věstníku a zároveň informováním Emitenta a to tím způsobem, že Emitentovi bude doručeno nejpozději 30 kalendářních dnů přede dnem konání schůze vlastníků oznámení o konání této schůze s výzvou k uveřejnění. Emitent při zveřejnění předmětného oznámení bude postupovat dle předchozího odstavce.
6. Rozhodným dnem pro určení osoby oprávněné účastnit se schůze vlastníků je 30. den předcházející konání schůze vlastníků.
7. Vlastník Dluhopisu má tolik hlasů, kolik odpovídá poměru mezi Jmenovitou hodnotou jeho dluhopisu k celkové jmenovité hodnotě ostatních vydaných a nesplacených dluhopisů.
8. Rozhodování mimo schůzi vlastníků není povoleno.
9. Je-li svolatelem Emitent, zajistí vyhotovení zápisu z jednání schůze Emitent, a do 30 kalendářních dnů od konání schůze odešle předmětný zápis všem Vlastníkům dluhopisů.
10. Je-li svolatelem Vlastník či více Vlastníků dluhopisů, určí pověřenou osobu zápisem z jednání schůze a doručí předmětný zápis Emitentovi nejpozději do 10 dnů ode dne konání schůze, následovně Emitent do 20 kalendářních dnů od doručení zápisu odešle předmětný zápis všem Vlastníkům dluhopisů.

XV. AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

1. Ve vztahu k emisi dluhopisů byl ustanoven agent pro zajištění všech Vlastníků dluhopisu emise, a to na základě písemné smlouvy uzavřené dne 28.11.2024 mezi agentem pro zajištění a Emitentem.

2. Agent pro zajištění zejména kontroluje plnění Emisních podmínek ve vztahu k Zajištění a dohody o přímé vykonatelnosti, dále uplatňuje všechna práva spojená se Zajištěním a činí další úkony ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů.
3. Agentem pro zajištění je Diana Procházková, IČO: 02006910, se sídlem Chlustina 83, 267 51 Zdice, kontaktní email: agentprozajisti@spravastrech.cz, mobil: 733 775 738.
4. Pro účely emise se na agenta pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě agenta pro zajištění může kdykoli rozhodnout i Schůze vlastníků. Agent pro zajištění je vázán rozhodnutím Schůze vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů.
5. Smlouva o výkonu činnosti agenta pro zajištění je dostupná na webových stránkách Emitenta pod odkazem <http://www.spravastrech.cz/dluhopisy>.

XVI. OSTATNÍ PROHLÁŠENÍ

1. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky dluhopisů stejně.
2. Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, splacením dluhopisů a s vyplacením výnosu z dluhopisů zabezpečuje samotný emitent.
3. Dluhopisy jsou nabízeny formou veřejné nabídky. Emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.
4. Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce Emitenta - <http://www.spravastrech.cz/dluhopisy>.
5. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. V případě rozporu mezi jazykovými verzemi emisních podmínek je rozhodující verze v českém jazyce.

V Domažlicích dne 28.11.2024



Česká správa střech s.r.o.
David Pánek

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 60700-0639-0019-1
Podle ověřovací knihy pošt: Brno 7
Vlastnoručně podepsal: DAVID PÁNEK

Datum a místo narození: 24.08.1990, Chrudim, CZ

Adresa pobytu: Benešovo náměstí 2442, Zelené Předměstí,
Pardubice, CZ

Druh a č. předložené totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
210624062

Brno 7, dne 29.11.2024
Valoušková Pavla




Podpis, úřední razítko



Česká pošta s.p. je státní podnik, který poskytuje poštovní služby v České republice. Tato služba je poskytována v souladu s právní úpravou, která stanoví podmínky poskytování poštovních služeb. Poštovní služby jsou poskytovány v souladu s právní úpravou, která stanoví podmínky poskytování poštovních služeb. Poštovní služby jsou poskytovány v souladu s právní úpravou, která stanoví podmínky poskytování poštovních služeb.

XVI. OSTATNÍ POKYNY

Provozování této služby je podmíněno tím, že uživatel bude dodržovat podmínky poskytování služby. Uživatel je povinen dodržovat podmínky poskytování služby, které jsou uvedeny v této službě. Uživatel je povinen dodržovat podmínky poskytování služby, které jsou uvedeny v této službě. Uživatel je povinen dodržovat podmínky poskytování služby, které jsou uvedeny v této službě.

Číslo účtu: 123456789

Uživatel: Jméno Příjmení
Datum: 12.12.2023