

OBCHODNÍ PODMÍNKY SPOLUPRÁCE

- všechna ujednání těchto podmínek zájemce vloží do svého návrhu dohody společníků či akcionářů („Dohoda“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Město vyhlásilo otevřenou soutěž o nejvýhodnější nabídku spolupráce pro výstavbu v lokalitě Buben („Soutěž“), jejímž cílem bylo nalezení partnera, se kterým Město spoluzaloží společnou kapitálovou obchodní společnost („Společnost“).
- (B) Společnost bude Stranami založena na dobu určitou výhradně za účelem realizace projektu rezidenční výstavby na pozemcích ve vlastnictví Města a následného prodeje těchto zhodnocených pozemků („Projekt“). Po dosažení cíle Projektu dojde k ukončení činnosti Společnosti a vypořádání Stran podle poměru jejich vkladů v souladu s níže uvedenými pravidly.

MĚSTO NÍŽE UVÁDÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1. ZALOŽENÍ SPOLEČNOSTI A MAJETKOVÁ ÚČAST STRAN

- 1.1. Výše majetkové účasti jednotlivých Stran ve Společnosti odpovídá poměru jejich vkladů.
- 1.2. Vkladem Města do Společnosti je nemovitý majetek, konkrétně pozemky v jeho výlučném vlastnictví, které jsou dle platného územního plánu určeny k realizaci plánovaného Projektu, a to pozemky p.č. 106/3, p.č. 106/4, p.č. 106/5, p.č. 106/7, p.č. 106/8, p.č. 106/9, p.č. 1723/2, p.č. 1723/7, p.č. 1723/8, p.č. 1723/39, p.č. 1723/40, p.č. 1723/41, p.č. 1723/42 a p.č. 1723/43, vše v katastrálním území Jilemnice („Pozemky“). Město tímto potvrzuje, že Pozemky jsou vhodné pro výstavbu rodinných domů a na části území rovněž pro výstavbu bytových domů. Město není povinno do Společnosti vkládat jakýkoliv majetek nad rámec vloženého nemovitého majetku.
- 1.3. Vkladem Developera do Společnosti jsou zejména finanční prostředky, které je povinen do Společnosti vložit při jejím založení, a to v dostatečném objemu tak, aby bylo možné naplnit cíle Společnosti a realizovat Projekt. Tyto finanční prostředky jsou určené k financování realizace Projektu a souvisejících činností, zejména projektové přípravy, zajištění nezbytných povolení, a samotné developerské realizace.
- 1.4. Developer je povinen v každém okamžiku fungování Společnosti zajistit dostatečný objem finančních prostředků pro naplnění cíle Společnosti i nad rámec finančních prostředků vložených do Společnosti po jejím založení. Tyto prostředky bude Developer poskytovat Společnosti dle potřeb Společnosti včas a vždy výlučně vkladem do základního kapitálu, nebo vkladem do ostatních kapitálových fondů. Porušení této povinnosti bude považováno za podstatné porušení této Dohody. Za porušení této povinnosti se považuje mimo jiné situace, kdy Společnost nebude schopna hradit včas své závazky vůči třetím osobám, nebo nebude mít dostatek finančních prostředků na provedení kterékoliv činnosti nezbytné pro naplnění realizace Projektu.

2. DOHODA MEZI ČLENY SPOLEČNOSTI

- 2.1. Při založení Společnosti Strany uzavírají Dohodu, jejímž předmětem je úprava jejich vzájemných práv a povinností jakožto členů Společnosti po celou dobu existence Společnosti.

3. OBECNÁ ORGANIZACE SPOLEČNOSTI

Nejvyšší orgán Společnosti

- 3.1. Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada.
- 3.2. Do působnosti valné hromady náleží rozhodování ve věcech, které zákon nebo zakladatelské právní jednání Společnosti svěřuje do působnosti valné hromady („**Vyhrazené věci**“). Do působnosti valné hromady náleží rovněž:
- 3.2.1. rozhodování o změně zakladatelského právního jednání Společnosti, nejde-li o změnu předvídanou zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („**zákon o obchodních korporacích**“) nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
 - 3.2.2. jmenování a odvolávání členů statutárního orgánu a dalších orgánů Společnosti, pokud takové existují, a určení jejich odměňování,
 - 3.2.3. schvalování účetní závěrky a rozhodnutí o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - 3.2.4. rozhodování o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
 - 3.2.5. rozhodování o zrušení Společnosti s likvidací a jmenování likvidátora,
 - 3.2.6. rozhodování o přeměnách Společnosti, včetně fúze, rozdělení, sloučení nebo změny právní formy,
 - 3.2.7. rozhodování o převodu nebo zastavení podílu nebo akcií, pokud tak stanoví zakladatelské právní jednání,
 - 3.2.8. rozhodování o vyloučení člena ze Společnosti, je-li to přípustné dle zákona,
 - 3.2.9. rozhodování o převodu závodu nebo jeho části, je-li takové rozhodnutí významné pro celkovou činnost Společnosti,
 - 3.2.10. rozhodování o dalších otázkách, které si valná hromada v Dohodě vyhradí, nebo které jí svěřuje zákon či zakladatelské právní jednání.
- 3.3. Veškeré další podrobnosti týkající se svolávání a konání valné hromady, výkonu jejích pravomocí, způsobu přijímání rozhodnutí a ostatních souvisejících procesních nebo věcných náležitostí jsou upraveny zakladatelským právním jednáním Společnosti a případně také touto Dohodou, pokud se na tom Strany výslovně dohodnou.

Statutární orgán Společnosti

- 3.4. Společnost je řízena a spravována statutárním orgánem.
- 3.5. Členové statutárního orgánu jsou jmenováni a odvoláváni valnou hromadou.
- 3.6. Developer v souladu s podmínkami Soutěže nominuje osobu, která bude jmenována do funkce člena statutárního orgánu Společnosti. Osoba nominovaná Developerem musí splňovat veškeré požadavky stanovené příslušnými právními předpisy a Dohodou („**Kvalifikovaný kandidát**“).
- 3.7. V případě, že pozice člena statutárního orgánu Společnosti zůstane z jakéhokoli důvodu neobsazena (např. z důvodu odstoupení, odvolání nebo jiného ukončení výkonu funkce), bude Developer povinen bez zbytečného odkladu nominovat do funkce statutárního orgánu Společnosti nového Kvalifikovaného kandidáta.
- 3.8. Nad rámec podmínek stanovených příslušnými právními předpisy jsou podmínky pro výkon funkce člena statutárního orgánu Společnosti následující:

- 3.8.1. praxe v délce alespoň 5 let v oblasti projektů rezidenční výstavby, řízení stavebních projektů obdobného rozsahu, organizace dodavatelského řetězce v kontextu developerských projektů a zároveň orientace v legislativě týkající se developerské činnosti v České republice,
- 3.8.2. zkušenosti s vedením minimálně jednoho developerského projektu,
- 3.8.3. vysokoškolské vzdělání alespoň v jednom z následujících oborů:
 - (a) architektura,
 - (b) stavebnictví,
 - (c) právo,
 - (d) ekonomie / finance,
 - (e) případně jiný obor související s Projektem.
- 3.9. Každá Strana bude povinna hlasovat na valné hromadě pro zvolení Kvalifikovaného kandidáta navrženého Developerem.
- 3.10. Statutární orgán Společnosti bude tříčlenný. Každá ze Stran je povinna na valné hromadě hlasovat vedle Kvalifikovaného kandidáta rovněž pro alespoň jednoho kandidáta nominovaného Městem.
- Kontrolní orgán Společnosti**
- 3.11. Kontrolním orgánem Společnosti bude dozorčí rada, která bude mít sedm (7) členů. Členy dozorčí rady bude volit a odvolávat valná hromada. Dozorčí rada volí a odvolává svého předsedu a místopředsedu.
- 3.12. Čtyři (4) členů dozorčí rady, kteří jsou voleni valnou hromadou, se označují jako členové dozorčí rady skupiny A a tři (3) členové dozorčí rady, kteří jsou voleni valnou hromadou, se označují jako členové dozorčí rady skupiny B.
- 3.13. Strany budou volit členy dozorčí rady Společnosti na valné hromadě následujícím způsobem:
 - 3.13.1. Členy dozorčí rady skupiny A navrhuje valné hromadě Město. Člen dozorčí rady zvolený valnou hromadou na návrh Města se označuje jako Člen dozorčí rady skupiny A,
 - 3.13.2. Členy dozorčí rady skupiny B navrhuje valné hromadě Developer. Člen dozorčí rady zvolený valnou hromadou na návrh Developera se označuje jako Člen dozorčí rady skupiny B.
- 3.14. Strany budou oprávněny navrhnout valné hromadě odvolání pouze jím navrženého člena dozorčí rady (tj. ze skupiny Členů dozorčí rady A, nebo ze skupiny Členů dozorčí rady B), pokud se nejedná o případ, kdy se Strana prokazatelně dozví o tom, že příslušný člen dozorčí rady nesplňuje podmínky pro výkon jeho funkce. V případě návrhu na odvolání jím navrženého člena dozorčí rady je Strana povinna současně navrhnout valné hromadě ke zvolení nového člena příslušné skupiny členů dozorčí rady.
- 3.15. Strany zajistí, že předseda dozorčí rady bude zvolen z Členů dozorčí rady skupiny A.
- 3.16. Strany zajistí, že místopředseda dozorčí rady bude zvolen z Členů dozorčí rady skupiny B.
- 3.17. V případě uvolnění místa člena dozorčí rady jsou Strany povinny navrhnout valné hromadě, jejíž svolání Strany prostřednictvím statutárního orgánu Společnosti zajistí, takový počet svých kandidátů na členy dozorčí rady, aby počet členů dozorčí rady a jejich vzájemný poměr a rozložení zůstal zachován.

- 3.18. Nad rámec podmínek stanovených příslušnými právními předpisy jsou dále podmínky pro výkon funkce člena dozorčí rady Společnosti následující:

3.18.1. Vysokoškolské vzdělání anebo praxe s výkonem funkce člena zastupitelstva Města;

4. FUNGOVÁNÍ SPOLEČNOSTI A JEJÍ LIKVIDACE, PRÁVO NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

- 4.1. Při realizaci Projektu budou Strany postupovat v souladu se zadáním Architektonicko – urbanistické studie, která tvoří přílohu č. 1 této Dohody a dokumenty, které na ni budou navazovat tak, aby byly naplněny cíle definované v Záměru, který tvoří přílohu č. 2 této Dohody.
- 4.2. Strany se dohodly, že si po dobu trvání Společnosti nebudou rozdělovat a vyplácet zisk.
- 4.3. Po naplnění účelu Společnosti (tzn. po naplnění cílů definovaných v Záměru) a poté co Společnost prodá veškeré Pozemky a uhradí veškeré závazky, rozhodne valná hromada o zrušení Společnosti s likvidací a jmenuje likvidátora. Podíl Stran na likvidačním zůstatku bude určen dle poměru jejich vkladů do základního kapitálu Společnosti, přičemž musí být zároveň postupováno v souladu s níže uvedenými pravidly vypořádání při likvidaci.
- 4.4. Developer v rámci Soutěže uvedl předpokládanou prodejní hodnotu Pozemků v Kč po jejich zhodnocení v rámci Projektu („Referenční cena“). Tato Referenční cena představuje očekávaný výnos z prodeje Pozemků, na jehož základě Město do Projektu vstoupilo a slouží jako výchozí parametr pro výpočet nároků Města při likvidaci Společnosti.
- 4.5. Za účelem stanovení realistické hodnoty Referenční ceny Developer předloží před založením Společnosti po dohodě s Městem nezávisle podložený finanční model obsahující odhad tržních prodejních cen Pozemků. Tento model bude tvořit přílohu č. 3 Dohody a bude mezi Stranami závazný jako výchozí parametr pro výpočet podílů na likvidačním zůstatku při zániku Společnosti.
- 4.6. Strany berou na vědomí, že při zrušení Společnosti s likvidací bude mít Město nárok na likvidační zůstatek, odpovídající nejméně takovému podílu na Referenční ceně, jaký podíl má Město na základním kapitálu Společnosti („**Minimální podíl Města na likvidačním zůstatku**“).
- 4.7. V případě, že bude hodnota likvidačního zůstatku Společnosti nižší než součet Minimálního podílu Města na likvidačním zůstatku a odpovídajícího podílu Developera, ale vyšší než Minimální podíl Města na likvidačním zůstatku, obdrží Město likvidační zůstatek v hodnotě odpovídající Minimálnímu podílu Města na likvidačním zůstatku a Developer obdrží zbývající část likvidačního zůstatku.
- 4.8. V případě, že bude hodnota likvidačního zůstatku Společnosti nižší než Minimální podíl Města na likvidačním zůstatku, např. v důsledku nižšího skutečně dosaženého výnosu z prodeje Pozemků, obdrží Město celý likvidační zůstatek a Developer bude povinen doplatit Městu rozdíl mezi obdrženým likvidačním zůstatkem a Minimálním podílem Města na likvidačním zůstatku („**Rozdíl**“).
- 4.9. Úhrada Rozdílu ze strany Developera proběhne snížením jeho podílu na likvidačním zůstatku v rámci rozdělení likvidačního zůstatku Společnosti o hodnotu Rozdílu, přičemž částka odpovídající Rozdílu bude připočtena k podílu na likvidačním zůstatku Města. K zajištění povinnosti Developera doplatit Městu Rozdíl odpovídající rozdílu mezi likvidačním zůstatkem a Minimálním podílem Města na likvidačním zůstatku v případě, že bude hodnota likvidačního zůstatku Společnosti nižší než Minimální podíl Města na likvidačním zůstatku, se Developer zavazuje při založení Společnosti poskytnout Městu bankovní záruku ve výši odpovídající Minimálnímu podílu Města na likvidačním zůstatku. Tato bankovní záruka musí

být platná po celou dobu existence Společnosti a může být Městem čerpána v případě, že Developer nesplní svou povinnost doplatku Rozdílu.

5. PŘEDKUPNÍ PRÁVO K POZEMKŮM

- 5.1. Ve prospěch Města bude zřízeno předkupní právo k vybraným Pozemkům, které budou zhodnoceny v rámci Projektu a jsou specifikovány v příloze č. 1 Dohody („**Vybrané pozemky**“) (*pozn. rozsah pozemků bude specifikován před uzavřením Dohody*). Za tímto účelem uzavře Společnost s Městem samostatnou smlouvu o zřízení předkupního práva.
- 5.2. Obsahem takto zřízeného předkupního práva bude závazek Společnosti, že v případě úmyslu Společnosti zcizit Vybrané pozemky jakýmkoli způsobem, budou tyto Vybrané pozemky nejprve nabídnuty Městu ke koupi za stejnou cenu a za stejných podmínek, které budou odpovídat nabídce koupěchtivého.
- 5.3. Společnost jako povinná z předkupního práva doručí Městu písemnou nabídku obsahující podmínky dohodnuté s koupěchtivým. Město bude povinno se k této nabídce vyjádřit do 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení, a to formou písemného oznámení o přijetí nebo odmítnutí nabídky.
- 5.4. V případě uplatnění předkupního práva ze strany Města je Společnost povinna uzavřít s Městem kupní smlouvu na Vybrané pozemky za nabídnutých podmínek do 60 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení Města o uplatnění předkupního práva.
- 5.5. Pokud Město nabídku v uvedené lhůtě neakceptuje, bude Společnost oprávněna převést Vybrané pozemky na koupěchtivého, a to za cenu a podmínek, které byly obsahem nabídky učiněné Městu.

6. SMLUVNÍ POKUTY

- 6.1. Strany vyvinou maximální úsilí k tomu, aby v případech, kdy je předpokládáno jednání jednotlivých orgánů Společnosti, tyto orgány Společnosti jednaly v souladu s Dohodou, a ve lhůtách k tomu určených, jinak bez zbytečného odkladu. Pokud Strana, na jejíž vůli závisí jednání orgánu Společnosti, nezajistí, aby tento orgán Společnosti konal dle Dohody, bude v rámci Dohody rovněž sjednáno, že druhá Strana bude oprávněna domáhat se smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč (slovy: padesáttisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.
- 6.2. Právo Strany, která má nárok na smluvní pokutu, požadovat kompenzaci škody způsobené porušením povinností, na které se smluvní pokuta vztahuje (a to i v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu), uhrazením smluvní pokuty nebude dotčeno.

7. POSTOUPENÍ

- 7.1. Žádná ze Stran nebude oprávněna postoupit nebo převést Dohodu či jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z Dohody bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Jakékoli takové jednání učiněné v rozporu s podmínkami Dohody bude neplatné a neúčinné.

8. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

- 8.1. Strany budou považovat veškeré informace uvedené v Dohodě nebo získané v souvislosti s ní nebo v důsledku vzájemné spolupráce týkající se Projektu za důvěrné. Žádná ze Stran nesmí poskytnout jakékoli třetí straně jakékoli informace o Dohodě a jednáních s nimi spojenými („**Důvěrné informace**“), které se týkají obsahu Dohody, bez předchozího písemného souhlasu

druhé Strany, a to ani po skončení trvání Dohody, s výjimkou (i) svých poradců vázaných povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu jako Strany, (ii) příslušných státních a jiných správních úřadů a soudů, pokud jsou Strany povinny podle obecně závazných předpisů jim tyto informace poskytnout, nebo (iii) informací, které jsou nebo se stanou veřejně dostupnými jinak než porušením Dohody.

- 8.2. Žádná ze Stran neučiní veřejné prohlášení nebo veřejnosti neposkytne informace o existenci nebo předmětu Dohody, bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Ustanovení předchozí věty se nevztahuje na veřejná prohlášení učiněná nebo informace poskytnuté podle příslušných právních předpisů nebo na základě zákonného požadavku jakéhokoli státního orgánu, soudu nebo správního orgánu nebo v souladu s obchodními předpisy příslušného regulovaného trhu cenných papírů, pokud Strana, která je povinna toto veřejné prohlášení učinit nebo informace poskytnout, v tomto smyslu informuje druhou Stranu co nejdříve před splněním této povinnosti.
- 8.3. Strany si budou počínat tak, a to i po skončení trvání Dohody, aby využitím informací, jež získaly v souvislosti s Dohodou nebo v důsledku plnění Dohody, nezpůsobily Společnosti škodu.
- 8.4. V případě, že některá ze Stran poruší některou ze svých povinností podle tohoto článku, bude mít druhá ze Stran právo požadovat po ní smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.

9. OZNÁMENÍ

- 9.1. Nebude-li v Dohodě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Stran, zejména jakékoli návrhy, oznámení či sdělení vyžadovaná podle Dohody, bude činěna v písemné formě v českém jazyce a doručena dotčené Straně na adresy uvedené v záhlaví Dohody výlučně (i) osobním doručením, (ii) zasláním uznávanou poštou doporučeným dopisem, nebo (iii) zasláním kurýrní službou, která umožňuje ověření doručení. Současně musí být obsah této komunikace vždy zaslán dotčené Straně na její e-mailovou adresu, která bude v Dohodě výslovně specifikována.
- 9.2. Strana oznámí bez zbytečného odkladu druhé ze Stran jakékoli změny doručovacích údajů formou doporučeného dopisu a zasláního na adresy uvedené v záhlaví Dohody (ve znění případných pozdějších řádných změn). Řádným doručením tohoto oznámení dojde ke změně doručovací adresy Strany bez nutnosti uzavření dodatku k Dohodě.

10. ROZHODNÉ PRÁVO A PŘÍSLUŠNOST SOUDU

- 10.1. Dohoda a jakákoliv práva a povinnosti vznikající v souvislosti s nimi se budou řídit výhradně právním řádem České republiky.
- 10.2. Strany se zaváží, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech sporů vzniklých z Dohody a/nebo v souvislosti s ní smírnou cestou.
- 10.3. Jakýkoliv spor vzniklý v souvislosti s Dohodou a/nebo souvisejícími dohodami bude spadat do soudní pravomoci českého soudu místně příslušného dle sídla Města.
- 10.4. Výlučnou pravomoc a příslušnost k rozhodování o jakémkoli sporu, právu či povinnosti vznikající z Dohody nebo v souvislosti s ní mají soudy České republiky. Výlučná pravomoc soudů České republiky dle toho ujednání se vztahuje rovněž na veškeré spory, práva a povinnosti, které vznikají nebo souvisí s případnou neplatností Dohody, s její neúčinností nebo se zrušením závazku z ní.

11. DOBA TRVÁNÍ A PLATNOST

- 11.1. Dohoda nabude platnosti a účinnosti ke dni podpisu Dohody oběma Stranami. Nedojde-li k podpisu Dohody oběma Stranami současně, nabývá Dohoda platnosti k okamžiku, kdy Smlouvu podepsala poslední Strana. V takovém případě je poslední podepisující Strana povinna oznámit podpis Dohodu dříve podepisující Straně bez zbytečného odkladu zasláním scanu Dohody podepsané oběma Stranami a současně nejpozději do tří (3) dní zaslat originál Dohody podepsané oběma Stranami dříve podepisující Straně. Dohoda bude závazná také pro právní nástupce Stran, stanou-li se členem Společnosti.
- 11.2. Dohoda bude uzavřena na dobu určitou, a to do splnění účelu Společnosti, tj. do dokončení Projektu, zahrnujícího realizaci developmentu a prodej všech Pozemků.
- 11.3. Odpovědnost za porušení Dohody nezaniká v důsledku jakéhokoli převodu majetkové účasti (nebo jakékoli její části) a Strana, která převedla svou majetkovou účast způsobem, který bude představovat porušení Dohody, nebude v důsledku takového převodu zbavena jejích závazků.
- 11.4. Strany sjednávají, že od Dohody nebude možnost odstoupit, ani ji jinak ukončit před uplynutím doby trvání Dohody, není-li mezi Stranami výslovně sjednáno jinak. Strany prohlašují, že povahu smluvních ujednání v Dohodě sloužící k zajištění dlouhotrvající právní jistoty ohledně řízení Společnosti a výkonu práv ve Společnosti považují za vážný důvod ve smyslu § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku pro sjednání délky doby trvání Dohody.

12. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 12.1. Dohoda bude představovat úplnou dohodu o jejím obsahu a bude nahrazovat veškeré předchozí písemné či ústní dohody případně mezi Stranami uzavřené ohledně předmětu Dohody. Při uzavírání Dohody Strany nebudou spoléhat na žádná prohlášení ani ujištění, kromě těch, která budou výslovně obsažena v Dohodě.
- 12.2. Neplatnost jakéhokoli ujednání Dohody nebo jeho části se nedotýká zbývajících obsahu této Dohody. Pro ten případ se Strany zavazují sjednat dodatek Dohody, který nahradí neplatnou část Dohody platnými ujednáními tak, aby byl co nejlépe naplněn účel sledovaný Stranami při uzavření Dohody.
- 12.3. Pro účely Dohody na sebe Strany přebírají nebezpečí změny okolností. Ustanovení § 1765, § 1766 a § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 12.4. Dohoda bude moci být měněna pouze dohodou obou Stran v písemné formě.
- 12.5. Dohoda bude vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom.