
Město Jilemnice

a

2M PROPERTY s.r.o.

AKCIONÁŘSKÁ SMLOUVA

Tato akcionářská smlouva

a („Smlouva“) byla uzavřena mezi:

- (1) **město Jilemnice**, se sídlem Masarykovo náměstí 82, 514 01 Jilemnice, IČO: 00275808, zastoupené panem Davidem Hlaváčem, starostou („**Akcionář A**“ nebo „**Město**“);
- (2) **2M PROPERTY s.r.o.**, se sídlem Smetanova 1366, 512 51 Lomnice nad Popelkou, IČO: 08341257, zastoupená Miloslavem Mizerou, jednatelem společnosti („**Akcionář B**“ nebo „**Developer**“);

(Akcionář A a Akcionář B jsou dále společně označováni jako „**Strany**“ nebo „**Akcionáři**“ a každý z nich samostatně rovněž jako „**Strana**“ nebo „**Akcionář**“.)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Strany mají zájem založit společný podnik, akciovou společnost, jejímž úkolem je technické zhodnocení pozemků 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“) k výstavbě rodinných a bytových domů, a to obchodní korporaci v právní formě akciové společnosti, nazvané Buben Jilemnice a.s. („**Společnost**“);
- (B) Společnost bude založena za účelem:
 - a. předložení a schválení objemového a architektonického řešení rozvojových zón R8, R9 a R10 (dále jen „Projekt“) dle schváleného územního plánu města Jilemnice se zohledněním principů architektonicko – urbanistické studie, která je přílohou číslo 1 této smlouvy, a to na pozemcích 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“), které město Jilemnice vloží do Společnosti; město Jilemnice tímto potvrzuje, že Pozemky jsou vhodné pro výstavbu rodinných domů a na části území rovněž pro výstavbu bytových domů s tím, že město Jilemnice není povinno do Společnosti vkládat jakýkoliv jiný majetek než Pozemky;
 - b. vybudování inženýrských sítí a komunikací na Pozemcích 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“);
 - c. následného prodeje zasíťovaných stavebních parcel vzniklých z Pozemků 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 akcionářům Společnosti, a to v poměru dále specifikovaném v této Smlouvě;
 - d. účelem Společnosti není ekonomická či jakákoliv jiná účast na případných vyvolaných investicích mimo perimetr Pozemků 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. V případě

potřeby takovýchto investic je k nim povinen Akcionář A samostatně. A tyto nemají žádný dopad na práva a povinnosti dle této Smlouvy.

(dále jen „Účel“)

- (C) Strany si přejí touto Smlouvou upravit otázky týkající se výkonu práv a povinností Akcionářů v souvislosti s řízením a vedením Společnosti, postavením Akcionářů ve Společnosti, nakládáním s akciemi Společnosti a řešení neshod mezi Akcionáři.

STRANY UZAVÍRAJÍ TUTO SMLOUVU A DOHODLY SE NA NÁSLEDUJÍCÍM:

- (A) Vkladem Akcionáře A do základního kapitálu Společnosti jsou pozemky 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, oceněné společností Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, zapsanou v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987, která disponuje znaleckým oprávněním v oboru Ekonomika, a to na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost. Hodnota pozemků je oceněna na 28.802.000 Kč (slovy: dvacet osm milionů osm set dva tisíc korun českých); číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 080634/2025 ze dne 10. 10. 2025.
- (B) Vkladem Akcionáře B do základního kapitálu Společnosti jsou finanční prostředky v celkové výši 86 406 000 Kč (slovy: osmdesát šest milionů čtyřista šest tisíc korun českých), které se Akcionář B zavazuje vložit postupně:
- a. první část finančních prostředků ve výši 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) vloží na účet banky zřízený správcem vkladu před zápisem Společnosti do obchodního rejstříku;
 - b. a zůstatkovou část finančních prostředků vloží do základního kapitálu Společnosti postupně, nejpozději však do 1 (slovem „jednoho“) roku od podpisu této Smlouvy.
- (C) Akcionář A a Akcionář B se dohodli, že hodnota jejich podílu na hlasovacích právech, na zisku, jiných vlastních zdrojích a likvidačním zůstatku, bude představovat poměr 1 : 3.
- (D) Smluvní strany se zavazují k tomu, že pro případ nepokrytí nákladů na realizaci Účelu z finančních prostředků vložených Akcionářem B do základního kapitálu Společnosti zajistí financování Účelu společným úvěrem Společnosti bez dopadu na procentuální podíl Akcionářů na základním kapitálu Společnosti.

1 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je úprava výkonu práv a povinností Stran, jakožto Akcionářů Společnosti po dobu účinnosti této Smlouvy.

2 SMLOUVA A STANOVY SPOLEČNOSTI

- 2.1 Práva a povinnosti Akcionářů týkající se Společnosti a jejich účast ve Společnosti jakožto Akcionářů se řídí touto Smlouvou, Rozhodným právem (jak je uvedeno níže) a stanovami Společnosti.
- 2.2 Strany se zavazují, že zajistí, aby byly stanovy Společnosti v maximálním možném souladu s touto Smlouvou.

3 OBECNÁ ORGANIZACE SPOLEČNOSTI

Valná hromada

- 3.1 Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada.
- 3.2 Akcionáři se dohodli, že o všech bodech uvedených v článku 3.3 této Smlouvy musí Akcionáři na valné hromadě rozhodnout jednomyslně, není-li ve stanovách Společnosti upraveno, že k rozhodnutí valné hromady a její usnášeníschopnosti postačí v konkrétním případě odlišné kvórum.
- 3.3 Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady („**Vyhrazené věci**“). Do působnosti valné hromady náleží rovněž:
- a) rozhodování o změně stanov Společnosti, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem ve smyslu ustanovení § 511 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („**zákon o obchodních korporacích**“) nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
 - b) rozhodování o změnách výše základního kapitálu či o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
 - c) udělování pokynů představenstvu mimo obchodní vedení a schvalování zásad činnosti představenstva, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi představenstva určité právní jednání, je-li to v zájmu Společnosti,
 - d) rozhodování o schválení smlouvy o výkonu funkce pro členy představenstva, dozorčí rady a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
 - e) rozhodování o odměňování členů představenstva, členů dozorčí rady,
 - f) rozhodování o změně druhu nebo formy akcií, o změně práv spojených s určitým druhem akcií, souhlas s převodem akcií, a rozhodnutí o spojení akcií,
 - g) rozhodování o schválení finanční asistence,
 - h) rozhodování o přeměně Společnosti ve smyslu čl. 5 této Smlouvy, ledaže zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, stanoví jinak,
 - i) rozhodování ve věcech základního směřování Společnosti a jejího strategického vedení, které nespádají do obchodního vedení
 - j) jmenování a odvolávání likvidátora,
 - k) rozhodování o zřízení a použití fondů Společnosti,
 - l) určení auditora pro ověření účetní závěrky Společnosti vyžadované zákonem s tím, že nestanoví-li takové rozhodnutí jinak, je takto určený auditor pověřen ověřovat veškeré účetní závěrky Společnosti, včetně řádných, mimořádných, konsolidovaných, mezitímních a jiných, počínaje účetní závěrkou k prvému datu po jeho určení; pokud však valná hromada neurčí auditora ani do dne dané účetní závěrky, která má být předmětem ověření auditorem, pak ho v souladu

s § 17 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů („zákon o auditorech“), určí dozorčí rada,

- m) schvalování smluv o úvěru, smluv o zápůjčce, smluv o převzetí dluhu a/nebo přistoupení k dluhu, v případě, kdy je Společnost v postavení úvěrovaného / vydlužitele / dlužníka, pokud hodnota plnění dle některé z uvedených smluv přesahuje v jednotlivém případě 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých), a schvalování smluv o úvěru a smluv o zápůjčce, v případě, kdy je Společnost v postavení úvěrujícího / zapůjčitele / věřitele bez ohledu na hodnotu plnění,
- n) schvalování právních jednání, poskytování plnění a přijímání jiných opatření činěných za Společnost představenstvem nebo dozorčí radou, anebo jinou osobou jimi zmocněnou Společnost zastupovat, převyšuje-li jejich hodnota, výše nebo objem v jednotlivém případě částku 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých); tím není dotčeno ustanovení § 47 zákona o obchodních korporacích,
- o) schvalování převodu, zastavení či pachtu závodu Společnosti nebo jeho části tvořící samostatnou pobočku nebo takové části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti,
- p) schvalování převodu vlastnického práva k nemovitým věcem Společnosti a zatížení takových nemovitých věcí věcnými právy,
- q) schvalování založení či rušení dceřiných společností Společnosti,
- r) schvalování nabývání a pozbývání podílů, akcií či jiné formy účasti na jiné právnické osobě či jejím (vlastním či základním) kapitálu či jiné majetkové účasti Společnosti v jiných právnických osobách a spojení s jinými právnickými osobami, a
- s) jmenování a odvolávání členů představenstva, členů výboru pro audit a členů dozorčí rady, vyjma těch, kteří jsou voleni zaměstnanci Společnosti dle § 448 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

3.4 Ostatní ustanovení týkající se svolávání a konání valné hromady, její pravomoci, způsob přijímání rozhodnutí valnou hromadou a jakákoliv další související ustanovení jsou stanovena ve stanovách Společnosti.

Představenstvo

3.5 Společnost je řízena a spravována představenstvem, které má tři (3) členy volené a odvolávané valnou hromadou. Představenstvo volí a odvolává svého předsedu a místopředsedu.

3.6 Odměny členů představenstva budou následující:

Předseda představenstva: 2 500,- Kč/měsíc

Místopředseda představenstva: 2 000,- Kč/ měsíc

Člen představenstva: 1 500,- Kč/ měsíc

předseda dozorčí rady: 1 500,- Kč měsíc

Člen dozorčí rady: 1 000,- Kč/ měsíc

3.7 Akcionáři berou na vědomí, že výše uvedené odměny, stejně jako jakékoli jiné odměny členů představenstva nebo dozorčí rady musí být schváleny valnou hromadou Společnosti.

- 3.8 Jeden (1) člen představenstva se označuje jako člen představenstva skupiny A, dva (2) členové představenstva se označují jako členové představenstva skupiny B.
- 3.9 Alespoň jeden člen představenstva ze skupiny B musí splňovat veškeré požadavky stanovené příslušnými právními předpisy („Kvalifikovaný kandidát“).
- 3.10 Akcionáři tímto souhlasí s následujícím způsobem volby představenstva:
- 3.10.1 Členy představenstva skupiny A navrhuje valné hromadě Akcionář A. Člen představenstva zvolený valnou hromadou na návrh Akcionáře A se označuje jako Člen představenstva skupiny A;
- 3.10.2 Členy představenstva skupiny B navrhuje valné hromadě Akcionář B. Členové představenstva zvolené valnou hromadou na návrh Akcionáře B se označují jako Členové představenstva skupiny B;
- 3.11 Akcionář je oprávněn navrhnout valné hromadě odvolání pouze jím navrženého člena představenstva (tj. ze skupiny Členů představenstva A, nebo ze skupiny Členů představenstva B), pokud se nejedná o případ, kdy se Akcionář prokazatelně dozví o tom, že příslušný člen představenstva nespĺňuje podmínky pro výkon jeho funkce. V případě návrhu na odvolání jím navrženého člena představenstva je Akcionář povinen současně navrhnout valné hromadě ke zvolení nového člena příslušné skupiny členů představenstva.
- 3.12 Akcionáři se zavazují zajistit, že předseda představenstva bude zvolen z Členů představenstva skupiny B.
- 3.13 Akcionáři se zavazují zajistit, že místopředseda představenstva bude zvolen z Členů představenstva skupiny A.
- 3.14 V případě uvolnění místa člena představenstva jsou Akcionáři povinni navrhnout valné hromadě, jejíž svolání Akcionáři prostřednictvím jimi navržených členů v představenstvu Společnosti zajistí, takový počet svých kandidátů na členy představenstva, aby počet členů představenstva a jejich vzájemný poměr a rozložení podle článků 3.8, 3.9, 3.10 a 3.11 této Smlouvy zůstal zachován.
- 3.15 Za Společnost jednají minimálně dva členové představenstva, a to předseda a místopředseda představenstva. Pokud nemůže z jakéhokoliv důvodu předseda, jednají a podepisují společně místopředseda a člen představenstva. Akcionáři vylučují z jednání za Společnost jednání předsedy a člena představenstva.

Dozorčí rada

- 3.16 Dozorčí rada má pět (5) členů. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada volí a odvolává svého předsedu a místopředsedu.
- 3.17 Tři (3) členové dozorčí rady, kteří jsou voleni valnou hromadou, se označují jako členové dozorčí rady skupiny A, dva (2) členové dozorčí rady, kteří jsou voleni valnou hromadou, se označují jako členové dozorčí rady skupiny B.
- 3.18 Akcionáři tímto souhlasí s následujícím způsobem volby členů dozorčí rady Společnosti na valné hromadě:
- 3.18.1 Členy dozorčí rady skupiny A navrhuje valné hromadě Akcionář A. Člen dozorčí rady zvolený valnou hromadou na návrh Akcionáře A se označuje jako Člen dozorčí rady skupiny A;

- 3.18.2 Členy dozorčí rady skupiny B navrhuje valné hromadě Akcionář B. Člen dozorčí rady zvolený valnou hromadou na návrh Akcionáře B se označuje jako Člen dozorčí rady skupiny B;
- 3.19 Akcionář je oprávněn 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 Akcionář prokazatelně dozví o tom, že příslušný člen dozorčí rady nespĺňuje podmínky pro výkon jeho funkce. V případě návrhu na odvolání jím navrženého člena dozorčí rady je Akcionář povinen současně navrhnout valné hromadě ke zvolení nového člena příslušné skupiny členů dozorčí rady.
- 3.20 Akcionáři se zavazují zajistit, že předseda dozorčí rady bude zvolen z Členů dozorčí rady skupiny A.
- 3.21 Akcionáři se zavazují zajistit, že místopředseda dozorčí rady bude zvolen z Členů dozorčí rady skupiny B.

Volba členů představenstva, dozorčí rady

- 3.22 Akcionáři se tímto zavazují hlasovat o volbě členů představenstva, dozorčí rady tak, aby byly zachovány v orgánech Společnosti poměry a rozložení členů nominovaných jednotlivými Akcionáři sjednané v odstavcích 3.6, 3.9, 3.10, 3.11, 3.15, 3.16 a 3.17 této Smlouvy.
- 3.23 Každý Akcionář má právo i opakovaně nezvolit člena představenstva / dozorčí rady navrženého jiným Akcionářem („**Právo veta**“). V případě, že Akcionář využije Právo veta, navrhne jiný Akcionář nového kandidáta na člena představenstva/dozorčí rady.
- 3.24 Akcionáři jsou oprávněni navrhnout jako kandidáta na člena představenstva / dozorčí rady kvalifikovaného kandidáta („**Kvalifikovaný kandidát**“), který musí prokázat splnění všech níže uvedených předpokladů:
- podmínky výkonu funkce **člena představenstva** stanovené příslušnými právními předpisy, stanovami a dále:
 - alespoň středoškolské vzdělání v oboru stavebnictví, ekonomie, nebo právo a právní věda;
 - praxe v oboru alespoň tři roky;
 - Nad rámec výše uvedených podmínek jeden z Členů představenstva skupiny B musí v souladu s podmínkami soutěže splňovat veškeré požadavky stanovené příslušnými právními předpisy.
 - podmínky výkonu funkce **člena dozorčí rady** stanovené příslušnými právními předpisy, stanovami a dále:
 - alespoň středoškolské vzdělání v oboru stavebnictví, ekonomie, nebo právo a právní věda; anebo výkon funkce člena Zastupitelstva Akcionáře A;
 - Každý Akcionář je povinen hlasovat na valné hromadě pro zvolení Kvalifikovaného kandidáta navrženého jiným Akcionářem.

4 OPCE NA KOUPI NEMOVITOSTÍ

- 4.1 V rámci naplnění Účelu Společnosti dojde k vybudování inženýrských sítí a pozemních komunikací na Pozemcích. V důsledku jejich rozdělení, případně scelení,

vzniknou nové pozemky s odlišnou výměrou a novým vymezením hranic. Z původních Pozemků budou vytvořeny stavební parcely určené k zástavbě („**Stavební parcely**“), a dále pozemky sloužící jako pozemní komunikace zajišťující přístup k jednotlivým Stavebním parcelám („**Komunikace**“).

- 4.2 Akcionáři se zavazují zajistit, že Akcionář A bude oprávněn po naplnění Účelu Společnosti nabýt část Stavebních parcel odpovídajících jeho podílu na základním kapitálu Společnosti, tj. Stavebních parcel o výměře odpovídající 25 % celkové výměry všech Stavebních parcel. Za tímto účelem bude Akcionář A oprávněn zejména k uzavření kupní smlouvy se Společností, jejímž předmětem bude nabytí části Stavebních parcel a nezbytná spolupráce při provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí („**Opce A**“). Odpovídající procenta budou z jednotlivých kategorií pozemků (pozemky pro výstavbu bytových domů, pozemky pro výstavbu skupinových domů, pozemky pro výstavbu rodinných domů).
- 4.3 Akcionáři se zavazují zajistit, že Akcionář B bude oprávněn po naplnění Účelu Společnosti nabýt část Stavebních parcel odpovídajících jeho podílu na základním kapitálu Společnosti, tj. Stavebních parcel o výměře odpovídající 75 % celkové výměry všech Stavebních parcel. Za tímto účelem bude Akcionář B oprávněn zejména k uzavření kupní smlouvy se Společností, jejímž předmětem bude nabytí části Stavebních parcel a nezbytná spolupráce při provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí („**Opce B**“). Odpovídající procenta budou z jednotlivých kategorií pozemků (pozemky pro výstavbu bytových domů, pozemky pro výstavbu skupinových domů, pozemky pro výstavbu rodinných domů).
- 4.4 Akcionáři se zavazují zajistit, že Akcionář bude oprávněn požádat Společnost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude budoucí převod konkrétních Stavebních parcel, které by mu měly náležet na základě Opce A nebo Opce B. K uzavření budoucí kupní smlouvy bude Akcionář oprávněn od okamžiku, kdy bude zřejmé, jaké konkrétní parcely a v jaké výměře a rozložení budou tvořit Stavební parcely (např. na základě geometrického plánu potvrzeného katastrálním úřadem).
- 4.5 Akcionáři se zavazují zajistit, že Akcionář A po naplnění Účelu Společnosti nabude bezúplatně vlastnické právo ke Komunikaci.
- 4.6 Akcionáři se zavazují učinit veškeré kroky nezbytné k tomu, aby Společnost bezodkladně uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to nejpozději tak, aby k uzavření smlouvy došlo do 2 měsíců ode dne oznámení o uplatnění opce.
- 4.7 Akcionáři se zavazují, že kupní cena za prodej Stavebních pozemků, jak je specifikován v rámci Opce A a Opce B, bude stanovena jako součin výměry převáděných Stavebních parcel a jednotkové ceny ve výši 3 500 Kč za 1 m² včetně DPH.

5 FUNGOVÁNÍ SPOLEČNOSTI A JEJÍ LIKVIDACE, PRÁVO NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

- 5.1 Při realizaci Projektu budou Strany postupovat v souladu se zadáním Architektonicko – urbanistické studie, která tvoří přílohu č. 1 Smlouvy a dokumenty, které na ni budou navazovat tak, aby byly naplněny cíle definované v Záměru, který tvoří **přílohu č. 2 této Smlouvy**.
- 5.2 Strany se dohodly, že si po dobu trvání Společnosti nebudou rozdělovat a vyplácet zisk.

- 5.3 Po naplnění Účelu Společnosti (tzn. po naplnění cílů definovaných v Záměru) a poté co Společnost prodá veškeré Stavební parcely a uhradí veškeré závazky, rozhodne valná hromada o zrušení Společnosti s likvidací a jmenuje likvidátora a to nejdéle do 6 měsíců od prodeje veškerých Stavebních parcel. 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.
- 5.4 Developer v rámci Soutěže uvedl předpokládanou prodejní hodnotu Stavebních parcel v částce 3 500,- Kč/m² včetně DPH po jejich zhodnocení v rámci Projektu („Referenční cena“). Tato Referenční cena představuje očekávaný výnos z prodeje Stavebních parcel, na jehož základě Město do Projektu vstoupilo a slouží jako výchozí parametr pro výpočet podílů na likvidačním zůstatku při zániku Společnosti.
- 5.5 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“).
- 5.6 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.
- 5.7 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**“).
- 5.8 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. Pokud ani tato částka nebude postačovat k uhrazení celé částky Rozdílu, zavazuje se Developer zaplatit zbývající část Rozdílu do 30 dnů ode dne ukončení likvidace. 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.

6 ŘEŠENÍ PATOVÝCH SITUACÍ

- 6.1 Pokud valná hromada nerozhodne o kterékoli z Vyhrazených věcí uvedených výše v článku 3.4 této Smlouvy („**Patová situace**“), budou Strany postupovat následovně:
- 6.1.1 Pokud valná hromada není usnášeníschopná nebo není schopna přijmout nebo zamítnout usnesení a Patová situace přetrvává, představenstvo svolá náhradní, popř. novou valnou hromadu ve lhůtách stanovených zákonem o obchodních korporacích.

- 6.1.2 Pokud náhradní, popř. nová valná hromada není usnášeníschopná nebo není schopna přijmout nebo zamítnout usnesení v téže věci jako valná hromada předchozí, představenstvo svolá novou, popř. náhradní valnou hromadu ve lhůtách stanovených zákonem o obchodních korporacích.
- 6.1.3 Pokud druhá náhradní, popř. nová valná hromada není usnášeníschopná nebo není schopna přijmout nebo zamítnout usnesení v téže věci jako valná hromada předchozí, představenstvo svolá novou, popř. náhradní valnou hromadu ve lhůtách stanovených zákonem o obchodních korporacích.
- 6.1.4 Pokud třetí náhradní, popř. nová valná hromada, (celkově čtvrtá v pořadí) není usnášeníschopná nebo není schopna přijmout nebo zamítnout usnesení v téže věci jako valná hromada předchozí ani při tomto třetím opakovaném konání valné hromady, na jejímž pořadu mělo být o dané záležitosti rozhodováno a patová situace přetrvává („**Přetrvávající patová situace**“), zavazují se Akcionář A a Akcionář B hlasovat ve prospěch rozhodnutí o přeměně Společnosti ve smyslu článku 8.7 písm. h) stanov Společnosti, resp. čl. 3.3 písm. h) této Smlouvy, jak je stanoveno dále v této Smlouvě.
- 6.1.5 Akcionáři se zavazují učinit na valné hromadě bez zbytečného odkladu veškeré nezbytné kroky vedoucí k zahájení procesu rozdělení Společnosti formou rozštěpení se vznikem dvou nových nástupnických akciových společností. Zejména každý Akcionář zajistí, aby jím navržený člen představenstva Společnosti hlasoval pro rozhodnutí ve prospěch zahájení procesu rozdělení. Věci a práva Společnosti budou rozdělena podle následujících pravidel v níže uvedeném pořadí:
1. Věci (movité i nemovité) a práva budou rozděleny mezi nástupnickou Společnost A a nástupnickou Společnost B podle poměrů vkladů.
 2. Pokud nebude možné věci a práva Společnosti rozdělit dle předchozího odstavce, budou věci a práva rozdělena mezi Společnost A a Společnost B v souladu s jejich oprávněným zájmem.

7 PŘEVOD AKCIÍ, PŘEDKUPNÍ PRÁVO K AKCIÍM

- 7.1 Akcionář je povinen vždy nejdříve nabídnout akcie ke koupi tomu Akcionáři, od kterého je nabyt na základě příslušné smlouvy o převodu akcií, a to v počtu, ve kterém je od příslušného Akcionáře nabyt; a až následně druhému z akcionářů.
- 7.2 Akcionář má předkupní právo k akciím jiného Akcionáře, jak je blíže specifikováno výše, podle příslušných ustanovení občanského zákoníku týkajících se předkupního práva k movitým věcem („**Předkupní právo**“), pokud není níže stanoveno jinak:
- a) Předkupní právo zakládá povinnost Akcionáře majícího záměr prodat či jinak zcizit své akcie („**Prodávající akcionář**“) třetí osobě, nabídnout tyto akcie oprávněnému Akcionáři jako předkupníkovi ke koupi;
 - b) Předkupní právo se rovněž týká případů jiného zcizení akcií, než je prodej koupěchtivému, netýká se však případů právního nástupnictví;
 - c) Předkupní právo zavazuje a opravňuje právní nástupce, nemůže však být převedeno;

- d) Prodávající akcionář splní svou povinnost nabídnout prodávané či jinak zcizované akcie oprávněnému Akcionáři jako předkupníkovi ke koupi před uzavřením smlouvy s třetí stranou a nesmí uzavřít smlouvu se třetí stranou před uplynutím lhůty pro přijetí nabídky oprávněným Akcionářem nebo před odmítnutím nebo přijetím nabídky ke koupi oprávněným Akcionářem;
 - e) Lhůta k přijetí nabídky Prodávajícího akcionáře oprávněnému Akcionáři jako předkupníkovi, v níž má být přijetí nebo odmítnutí nabídky doručeno Prodávajícímu akcionáři, činí 6 měsíců od doručení nabídky (obsahující všechny podmínky prodeje a obsahy smluv, které budou uzavřeny se třetí stranou);
 - f) Akcionář oprávněný na základě Předkupního práva, který přijme nabídku Prodávajícího akcionáře ve stanovené lhůtě, uskuteční koupi nabídnutých akcií;
 - g) Pokud nabídku Prodávajícího akcionáře nepřijme oprávněný Akcionář jako předkupník ve stanovené lhůtě, může Prodávající akcionář prodat nabídnuté akcie třetí straně, avšak pouze za stejných podmínek, jaké byly nabídnuty oprávněnému Akcionáři a jen ve lhůtě do 3 měsíců od uplynutí lhůty pro přijetí nabídky oprávněným Akcionářem.
- 7.3 Převoditelnost akcií mezi Akcionáři je dále podmíněna předchozím souhlasem valné hromady přijatým kvalifikovanou většinou, tj. minimálně 100 % všech hlasů přítomných Akcionářů. Převoditelnost akcií na třetí osoby mimo Akcionáře je dále podmíněna předchozím souhlasem valné hromady přijatým jednomyslně hlasy všech Akcionářů.
- 7.4 Nad rámec povinností stanovených v článku 6 Smlouvy se Akcionáři zavazují v co nejširší možné míře zajistit, aby pouze Akcionáři nabývali akcie Společnosti.
- 7.5 Akcionáři se zavazují, že neučiní žádné kroky, které by vedly k nabytí akcií Společnosti v rozporu s touto Smlouvou.
- 7.6 Akcionáři jsou povinni poskytnout si veškerou součinnost a učinit veškeré kroky za účelem realizace převodů akcií či akciových práv předjímaných touto Smlouvou.

8 ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 8.1 Tato Smlouva se bude řídit a bude vykládána v souladu se zákony České republiky (dále jen „**Rozhodné právo**“).
- 8.2 Jakékoliv spory vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní nebo vyplývající či vzniklé v souvislosti s dalšími smlouvami budou s konečnou platností řešeny příslušným soudem České republiky.

9 ODDĚLITELNOST

- 9.1 Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy a nahrazuje jakoukoliv dříve uzavřenou písemnou nebo ústní dohodu mezi Stranami týkající se předmětu této dohody. Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, tato neplatnost, neúčinnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost, účinnost nebo vymahatelnost zbývajících ustanovení této Smlouvy nebo jakékoliv jejich částí, pokud přímo nevyplývá z obsahu této Smlouvy, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být od zbývajících obsahu odděleno.

- 9.2 Pokud nastane situace popsaná v článku 9.1 této Smlouvy, Strany se zavazují nahradit toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které je z hlediska svého účelu a hospodářského významu co nejbližší ustanovení této dohody, jenž má být nahrazeno.

10 SMLUVNÍ POKUTY

- 10.1 Akcionáři se tímto zavazují, že vyvinou maximální úsilí k tomu, aby v případech, kdy tato Smlouva předpokládá jednání jednotlivých orgánů Společnosti, tyto orgány Společnosti jednaly v souladu s touto Smlouvou a ve lhůtách k tomu určených, jinak bez zbytečného odkladu. Pokud Akcionář, na jehož vůli závisí jednání orgánu Společnosti, **opakovaně** (dvakrát po sobě) nezajistí, aby tento orgán Společnosti konal dle této Smlouvy, jsou ostatní Akcionáři, a to každý z nich zvlášť, oprávněni domáhat se na tomto Akcionáři smluvní pokuty ve výši 200.000 Kč (slovy: *dvě stě tisíc korun českých*) za každé jednotlivé porušení této Smlouvy, nevznikl-li oprávněnému Akcionáři ze stejného důvodu nárok na smluvní pokutu dle čl. 10.2. této Smlouvy, přičemž v takovém případě oprávněnému Akcionáři náleží smluvní pokuta pouze dle čl. 10.2. této Smlouvy.
- 10.2 Akcionáři se dohodli, že pokud některý Akcionář, poruší jakoukoliv svoji povinnost stanovenou v některém z bodů 2.2, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.16, 3.18, 3.19, 3.20, 5.2, 6.1.4, 6.1.5, 7.1, 7.2, 7.4, 7.5, 7.6, této Smlouvy, jsou ostatní Akcionáři, a to každý z nich zvlášť, oprávněni domáhat se na tomto Akcionáři zaplacení smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: *dvě stě tisíc korun českých*) za každé jednotlivé porušení této Smlouvy.
- 10.3 Právo Akcionáře, který 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.

11 ZMĚNY SMLOUVY

- 11.1 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemného dokumentu podepsaného oběma Stranami.

12 ÚČINNOST, DOBA TRVÁNÍ A UKONČENÍ

- 12.1 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem obou Stran a účinnosti zveřejněním v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb.
- 12.2 Ustanovení článku 8 (Rozhodné právo a řešení sporů) budou platné i po ukončení účinnosti této Smlouvy.

13 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1 Žádná Strana nesmí postoupit ani jinak převést jakékoliv ze svých práv nebo povinností vyplývajících z této Smlouvy či postoupit tuto Smlouvu třetí straně bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak.

- 13.2 Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, žádná ze Stran nesmí započít jakoukoliv ze svých pohledávek vyplývajících z této Smlouvy vůči druhé Straně jinak, než na základě písemné dohody s ostatními Stranami.
- 13.3 Tato Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření zveřejní Akcionář A. Akcionáři prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 13.4 Tato smlouva byla schválena:
▪ zastupitelstvem Akcionáře A usnesením č. x/28ZM/26 ze dne 8. 4. 2026.
- 13.5 Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech. Každá ze Stran obdrží po dvou vyhotoveních Smlouvy a jedno vyhotovení obdrží Společnost. Pokud je tato smlouva opatřena uznávaným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb. všech smluvních stran, pak je uzavřena elektronicky a každá strana obdrží její elektronicky originál a jeden Společnost.

V Lomnici nad Popelkou dne _____

město Jilemnice

2M PROPERTY s.r.o.

David Hlaváč, starosta

Miloslav Mizera, jednatel společnosti