

DNE

LANDIA HOLDING S.R.O.

A

REAL 10 A.S.

A

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

DOHODA ZAKLADATELŮ

OBSAH

ČLÁNEK	STRANA
1. DEFINOVANÉ POJMY A VÝKLAD	1
2. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ A PODNIKÁNÍ DRUŽSTVA	5
3. ŘÍZENÍ DRUŽSTVA	6
4. FINANCOVÁNÍ PROJEKTU	8
5. PŘEVOD PODÍLU	9
6. EXIT Z DRUŽSTVA PRO PŘÍPAD PORUŠENÍ.....	11
7. PŘÍJEM DRUŽSTVA.....	12
8. TRVÁNÍ DOHODY	12
9. UKONČENÍ DOHODY	12
10. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ SPOLEČNOSTI LANDIA	13
11. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ SPOLEČNOSTI UNGELT.....	15
12. PROHLÁŠENÍ MČ.....	17
13. POVINNOSTI ZAKLADATELŮ	18
14. POSTUP STRAN PŘI NASTÁNÍ PŘEKÁŽEK V REALIZACI PROJEKTU.....	20
15. SMLUVNÍ POKUTY	22
16. NÁKLADY A VÝDAJE	23
17. DŮVĚRNÉ INFORMACE	23
18. SOUČINNOST	23
19. OZNAMOVÁNÍ	23
20. ODDĚLITELNOST	25
21. ÚPLNÁ DOHODA	25
22. VZDÁNÍ SE PRÁV	25
23. POSTOUPENÍ.....	25
24. ZÁKAZ ZAPOČTENÍ.....	26
25. ZMĚNY DOHODY	26
26. VZTAH PŮVODNÍ DOHODY ZAKLADATELŮ A TÉTO DOHODY	26
27. ZMĚNA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	26
28. PROHLÁŠENÍ O SLABŠÍ STRANĚ.....	26
29. NEBEZPEČÍ ZMĚNY OKOLNOSTÍ	26
30. NEÚMĚRNÉ ZKRÁCENÍ	27
31. UVEŘEJNĚNÍ DOHODY	27
32. ROZHODNÉ PRÁVO	27
33. ROZHODNÝ ZÁKONÍK	27
34. ŘEŠENÍ SPORŮ	27

35.	STEJNOPISY	27
36.	PŘÍLOHY	27
37.	PLATNOST A ÚČINNOST	28
	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14.....	28
	PŘÍLOHA 1 STANOVY	29
	PŘÍLOHA 3.....	29

TATO DOHODA ZAKLADATELŮ (tato "**Dohoda**") byla uzavřena dne 23. 3. 2022

MEZI:

- (1) **Landia Holding s.r.o.**, IČO: 09678093, se sídlem Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 339949, [REDACTED] ednatelem (dále jen "**Landia**");
- (2) **Real 10 a.s.**, IČO: 27921859, se sídlem Klimentská 1246/1, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 12075, zastoupenou [REDACTED] ředsedou představenstva a [REDACTED] členem představenstva (dále jen „**Ungelt**“); a
- (3) **Městská část Praha 14**, IČO: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 198 00 Praha 14, zastoupenou Jiřím Zajacem, starostou (dále jen "**MČ**"),

(dále společně jen jako "**Zakladatelé**" nebo "**Strany**", a každý z nich jednotlivě jako "**Zakladatel**" nebo "**Strana**").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Landia je výlučným vlastníkem Podílu A (jak je tento pojem definován níže).
- (B) Ungelt je výlučným vlastníkem Podílu B (jak je tento pojem definován níže).
- (C) MČ je výlučným vlastníkem Podílu C (jak je tento pojem definován níže).
- (D) Zakladatelé nabyli Podíly za účelem realizace Projektu (jak jsou tyto pojmy definovány níže).
- (E) Zakladatelé si přejí touto Dohodou upravit otázky týkající se výkonu práv a povinností Zakladatelů v Družstvu (jak je tento pojem definován níže), podmínky řízení Družstva, financování Projektu a nakládání s majetkem Družstva, jakož i omezení převodů Podílů.
- (F) Zakladatelé uzavřely za účelem uvedeným v písm. (E) preambule této Dohody dne 23.3.2022 dohodu zakladatelů (dále jen „**Původní dohoda zakladatelů**“). Vzhledem k nezbytnosti aktualizovat některé parametry Dohody zakladatelů, a to zejména s ohledem na větší detail znalosti Projektu, uzavírají Strany tuto Dohodu, která v celém rozsahu nahrazuje Původní dohodu zakladatelů. Strany tak činí (a to i s ohledem na přehlednost textu) přijetím nového úplného znění Dohody.

BYLO DOHODNUTO následující:

1. DEFINOVANÉ POJMY A VÝKLAD

1.1 V této Dohodě:

"**Arbitr**" znamená BDO ZNALEX, s.r.o., se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 26099306;

"**Činnost Družstva**" znamená:

- (a) výstavba bytových domů a rodinných domů v rámci Projektu;
- (b) prodej rodinných domů vybudovaných v rámci Projektu;

- (c) pronájem bytů a nebytových prostor v bytových domech vybudovaných v rámci Projektu a poskytování základních služeb s pronájmem spojených;

"Den účinnosti" znamená den Uveřejnění;

"Dohoda" znamená tuto dohodu o úpravě podmínek, za nichž budou vykonávána práva a povinnosti Zakladatelů v Družstvu, včetně veškerých Příloh a Dodatků;

„Družstvo“ znamená Bytové družstvo Broumarská, které bude založeno Zakladateli v souladu s touto Dohodou;

"Důvěrné informace" znamená podmínky této Dohody a veškeré informace a dokumenty získané kteroukoli Stranou od druhé Strany v souvislosti s uzavřením a plněním této Dohody a realizací Projektu;

"Exit pro Případ porušení" má význam uvedený v Článku 6.1 (*Exit pro Případ porušení*);

"Financující banka" znamená banku, která na základě smlouvy o úvěru a/nebo jakékoli jiné smlouvy o financování uzavřené s Družstvem a/nebo kteroukoli Stranou (za souhlasu Družstva), poskytne Družstvu peněžité prostředky za účelem financování Projektu;

"Kč" a **"koruna česká"** znamená současnou zákonnou měnu České republiky;

"Lock-Up" znamená dobu ode Dne účinnosti do dne, kdy budou vydána veškerá pravomocná kolaudační rozhodnutí, příp. kolaudační souhlasy, umožňující užívání celého Projektu;

„Náhradní arbitr“ znamená EQUITA Consulting s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Truhlářská 1108/3, PSČ 11000, IČO 25761421 nebo KNIGHT FRANK, spol. s r.o., se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 41191536;

"Občanský zákoník" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

"Oddělené části pozemků" má význam uvedený v Článku 13.3.2;

"Orgán veřejné moci" znamená jakýkoli orgán veřejné moci, ať již nadnárodní, státní nebo samosprávný, nebo soukromou osobu v rozsahu, v němž je nadána výkonem veřejné moci (zejména soud, rozhodce, rozhodčí soud, orgán státní správy či samosprávy a jiný příslušný subjekt, orgán, instituci, organizaci nebo soukromou osobu), v České republice nebo v Evropské unii nebo v jakékoli jiné zemi, které mají pravomoc vydat závazné a vymahatelné rozhodnutí ve vztahu ke společnostem Landia a Ungelt, jejich podnikání nebo jakékoli jeho části, k Podílu A (ve vztahu ke společnosti Landia) a k Podílu B (ve vztahu ke společnosti Ungelt) nebo kterémukoli z jejich dalšího majetku;

"Oznámení" má význam uvedený v Článku 19.1;

"Oznámení o Exitu pro Případ porušení" má význam uvedený v Článku 6.2 (*Oznámení o Exitu pro*);

"Podíl A" znamená družstevní podíl společnosti Landia v Družstvu, který představuje nárok společnosti Landia na uzavření nájemní smlouvy k jedné třetině čisté podlažní plochy bytů a k jedné třetině čisté podlažní plochy nebytových prostor v bytovém domě/bytových domech realizovaném/ých v rámci Projektu; v případě rozdělení a převodu jakéhokoli podílu společnosti

Landia v Družstvu na třetí osobu nebo jiné Strany nebo nabytí jakéhokoli dalšího podílu v Družstvu v budoucnosti se za Podíl A považuje takto snížený nebo zvýšený podíl společnosti Landia v Družstvu nebo jakákoli jeho část;

"Podíl B" znamená družstevní podíl společnosti Ungelt v Družstvu, který představuje nárok společnosti Ungelt na uzavření nájemní smlouvy k jedné třetině čisté podlažní plochy bytů a k jedné třetině čisté podlažní plochy nebytových prostor v bytovém domě/bytových domech realizovaném/ých v rámci Projektu; v případě rozdělení a převodu jakéhokoli podílu společnosti Ungelt v Družstvu na třetí osobu nebo jinou Stranu nebo nabytí jakéhokoli dalšího podílu v Družstvu v budoucnosti se za Podíl B považuje takto snížený nebo zvýšený podíl společnosti Ungelt v Družstvu nebo jakákoli jeho část;

„Podíl C“ znamená družstevní podíl MČ v Družstvu, který představuje nárok MČ na uzavření nájemní smlouvy k jedné třetině čisté podlažní plochy bytů a k jedné třetině čisté podlažní plochy nebytových prostor v bytovém domě/bytových domech realizovaném/ých v rámci Projektu; v případě rozdělení a převodu jakéhokoli podílu MČ v Družstvu na třetí osobu nebo jinou Stranu nebo nabytí jakéhokoli dalšího podílu v Družstvu v budoucnosti se za Podíl C považuje takto snížený nebo zvýšený podíl MČ v Družstvu nebo jakákoli jeho část;

"Podíly" znamená společně Podíl A, Podíl B a Podíl C;

"Podstatná aktiva" znamená vlastnické právo Družstva k jakýmkoli Projektovým pozemkům a jiným nemovitým věcem určeným pro realizaci Projektu;

"Pracovní den" znamená jakýkoli den (s výjimkou sobot a nedělí), který není státním svátkem ani státem uznaným dnem pracovního volna, ve kterém banky v České republice poskytují běžné služby veřejnosti;

„Právo stavby“ má význam uvedený v Článku 13.3.1;

"Prohlášení" znamená každé prohlášení a ujištění společnosti Landia, společnosti Ungelt a MČ uvedené v této Dohodě a tentýž výraz v množném čísle znamená všechna prohlášení a ujištění společnosti Landia, společnosti Ungelt a MČ uvedené v této Dohodě;

"Projekt" znamená realizaci bytových a rodinných domů na Projektových pozemcích, orientačně v rozsahu znázorněném ve Studii;

"Projektové pozemky" znamenají pozemky: (i) parc. č. 84/2, (ii) parc. č. 84/3, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., (iii) parc. č. 85/1 a (iv) parc. č. 85/2; vše v k.ú. Kyje, obec Praha;

"Propojená osoba" ve vztahu k jakékoli osobě znamená osobu, která přímo nebo nepřímo (i) ovládá prvně uvedenou osobu, (ii) je ovládána prvně uvedenou osobou, nebo (iii) je spolu s prvně uvedenou osobou ovládána třetí osobou; pro účely této definice se pojem **"ovládat"** vykládá tak, že zahrnuje přímé nebo nepřímé vlastnictví většinového podílu akcií, podílu na společnosti s ručením omezeným nebo hlasovacích práv, možnost jmenovat většinu členů vedení nebo možnost vykonávat rozhodující vliv na příslušnou osobu;

"Překážky v realizaci Projektu" má význam uvedený v Článku 14.1;

"Případ porušení" znamená porušení povinností některého ze Zakladatelů dle Článků 3.1.5, 3.1.6, 5.3 a/nebo 6.3;

"**Původní dohoda zakladatelů**" má význam uvedený v preambuli této Dohody;

"**Registr smluv**" znamená informační systém veřejné správy, který slouží k uveřejňování smluv podle Zákona o Registru smluv;

"**Rozpočet**" má význam uvedený v Článku 2.4 (*Záměr Družstva*);

"**Smlouva o převodu pozemků**" má význam uvedený v Článku 13.3.2;

"**Smlouva o zřízení práva stavby**" má význam uvedený v Článku 13.3.1;

"**Studie**" znamená situaci (náčrt) Projektu (v rozsahu zastavovacího plánu, kapacit, podlažnosti a varianty individuálních rodinných domů a řadových rodinných domů), orientačně znázorněnou v Příloze 2 (*Studie*), která bude (po jejím dopracování) finálně odsouhlasena Zakladateli v souladu s Článkem 2.4 (*Záměr Družstva*);

"**Správce**" znamená Ministerstvo vnitra České republiky, který je správcem Registru smluv podle Zákona o Registru smluv;

"**Stanovy**" znamená úplné znění stanov Družstva přijaté dne , které tvoří **Přílohu 1** (*Stanovy*);

"**Strany**" a "**Strana**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních;

"**Transakční dokumenty**" znamená tuto Dohodu (včetně Původní dohody zakladatelů), Stanovy, Smlouvu o zřízení práva stavby, Smlouvu o převodu pozemků a ostatní dokumenty uzavřené mezi Stranami a/nebo Družstvem v souvislosti s Projektem;

"**Uveřejnění**" znamená uveřejnění této Dohody v Registru smluv;

"**Zakladatel**" nebo "**Zakladatelé**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních, jakožto zakládající člen/členové Družstva;

"**Základní princip vypořádání**" má význam uvedený v Článku 14.2.1;

"**Zákon o Registru smluv**" znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění;

"**Zbývající části pozemků**" má význam uvedený v Článku 13.3.2; a

"**ZOK**" znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.

1.2 Pokud z kontextu této Dohody jednoznačně neplyne něco jiného:

1.2.1 nadpisy slouží pouze pro snazší orientaci a při výkladu této Dohody se k nim nepřihlíží;

1.2.2 slova použitá v jednotném čísle zahrnují i číslo množné a naopak a slova vyjadřující určitý rod zahrnují i ostatní rody;

1.2.3 odkazy na "osobu" zahrnují i právnické osoby a sdružení osob bez právní subjektivity a určitá osoba zahrnuje její právní nástupce a přípustné postupníky; a

- 1.2.4 odkazy na Dodatky, Články, Úvodní ustanovení, Preambuli a Přílohy jsou odkazy na dodatky, články, úvodní ustanovení, preambuli a přílohy této Dohody.
- 1.3 Nevyplyvá-li z kontextu této Dohody něco jiného, výraz:
- 1.3.1 "právní řízení" znamená jakoukoli podanou žalobu, rozhodčí řízení, audit, soudní řízení, správní řízení nebo trestní řízení;
- 1.3.2 "náležitým způsobem" znamená činnost provedenou s nejvyšší možnou péčí a současně s maximálním úsilím, které lze na Straně za daných okolností požadovat;
- 1.3.3 "hrozit" (resp. jeho odvozené tvary) ve vztahu k existenci či výskytu určité skutečnosti znamená jakýkoli požadavek nebo vyjádření (učiněné ústně nebo písemně) nebo jakékoli oznámení (dané ústně či písemně) nebo jakoukoli jinou událost nebo existenci jakýchkoli jiných okolností, které by obezřetnou osobu vedly k závěru, že výskyt nebo vznik určité skutečnosti je pravděpodobný; a
- 1.3.4 "podle vědomí" nebo "podle nejlepšího vědomí" (resp. jeho odvozené tvary nebo výraz s obdobným významem) ve vztahu k existenci či výskytu určité skutečnosti znamená vědomí nebo znalost určité skutečnosti tehdy, kdy Strana anebo některý ze zaměstnanců Strany nebo členů orgánů Strany o takové skutečnosti věděl nebo s ohledem na okolnosti vědět měl a mohl.
- 1.4 Úvodní ustanovení, Preambule a Přílohy tvoří nedílnou součást této Dohody.
- 1.5 Odkazuje-li Dohoda na určitý právní předpis, zahrnuje takový odkaz i právní předpis, který ho nahradí.
- 1.6 Strany prohlašují, že je jim znám význam všech výrazů použitých v této Dohodě. V případě jakýchkoli pochybností si Strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Dohodě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Dohody.
- 1.7 Vzhledem ke skutečnosti, že tato Dohoda je výsledkem rozsáhlých vyjednávání, Strany sjednávají, že žádné její ustanovení nelze přisoudit žádné ze Stran s tím, že jej v jednání o uzavření této Dohody použila jako první.

2. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ A PODNIKÁNÍ DRUŽSTVA

2.1 Předmět Dohody

Strany tímto berou na vědomí a ujednávají, že tato Dohoda upravuje podmínky, za nichž budou vykonávány práva a povinnosti Zakladatelů a podmínky, za kterých bude Družstvo provozováno a řízeno.

2.2 Základní povinnosti

Každý Zakladatel se zavazuje, že v mezích dovolených zákonem bude:

- 2.2.1 vykonávat svá práva a pravomoci vyplývající ze Stanov a z této Dohody a svá práva spojená se svým Podílem (včetně výkonu svých hlasovacích práv a zajištění výkonu

hlasovacích práv svými zástupci nebo jmenovanými členy orgánů) tak, aby zajistil (v rámci svých možností), že budou dodržena ustanovení této Dohody;

2.2.2 po dobu trvání této Dohody v plném rozsahu a přesně vykonávat, plnit a dodržovat svá práva a závazky vyplývající z této Dohody; a

2.2.3 prosazovat nejlepší zájmy Družstva za účelem dokončení Projektu.

2.3 Činnost Družstva

Hlavní činností Družstva bude Činnost Družstva, nedohodnou-li se Zakladatelé jinak.

2.4 Záměr Družstva

Zakladatelé zajistí, že představenstvo Družstva dojedná a odsouhlasí Studii (v podobě, která bude sloužit pro zpracování projektové dokumentace k Projektu), včetně jejích budoucích aktualizací a rozpočet Družstva na realizaci Projektu, obsahující i výhled cashflow (dále jen "**Rozpočet**"), který bude zpřesňován v průběhu realizace Projektu dle potřeb Družstva. Zakladatelé zajistí, aby Činnost Družstva byla uskutečňována v souladu s Rozpočtem tak, jak bude pozměňován a aktualizován. Pro období od dokončení Projektu Zakladatelé zajistí, že představenstvo Družstva připraví, dojedná a odsouhlasí roční rozpočet Družstva pro každý z následujících kalendářních roků, a to ideálně vždy nejpozději do 31. října předchozího kalendářního roku. Zakladatelé se mohou dohodnout na jiných termínech plnění těchto povinností.

2.5 Stanovy

Základní korporátní otázky Družstva a pravidla vnitřní organizace orgánů Družstva jsou upraveny ve Stanovách.

Vznikne-li rozpor mezi textem této Dohody a Stanov, budou Strany přednostně postupovat podle ujednání této Dohody, není-li takový postup v rozporu s platnou kogentní zákonnou úpravou, tzn. že Strany se přednostně budou řídit a práva a povinnosti vykonávat dle ustanovení této Dohody. Vznikne-li za trvání Družstva nesoulad mezi textem této Dohody na straně jedné a Stanovami na straně druhé, a umožňuje-li to platné právo, zavazují se Zakladatelé uvést Stanovy bez zbytečného odkladu do souladu s textem této Dohody. Zakladatelé budou všechna svá hlasovací a jiná práva a pravomoci vykonávat tak, aby realizovali ustanovení této Dohody. Zakladatelé se dále zavazují Stanovy i tuto Dohodu (včetně jejich příloh) a související zakládající dokumenty pravidelně aktualizovat a doplňovat, a to zejména v souvislosti s legislativními změnami a z důvodu jejich efektivní a právně konformní aplikace.

3. ŘÍZENÍ DRUŽSTVA

3.1 Základní pravidla řízení Družstva

Zakladatelé se dohodli na následujících podmínkách řízení Družstva:

3.1.1 statutárním orgánem Družstva bude představenstvo, které bude mít tři (3) členy. Představenstvo Družstva se bude scházet dle potřeb, minimálně jedenkrát za tři (3) měsíce. V případě potřeby je možné uskutečnit jednání představenstva s využitím technických prostředků komunikace na dálku. Představenstvo je usnášeníschopné,

účastní-li se jednání představenstva Družstva všichni členové představenstva Družstva. Představenstvo Družstva bude přijímat způsobem uvedeným ve Stanovách.

- 3.1.2 každý Zakladatel má právo nominovat jednoho (1) člena představenstva Družstva s tím, že první členové představenstva Družstva budou Zakladatelé. Předsedou představenstva Družstva bude vždy zvolen člen představenstva Družstva nominovaný společností Landia;
- 3.1.3 každý ze Zakladatelů se zavazuje hlasovat na členské schůzi Družstva tak, aby do funkce členů představenstva Družstva byla zvolena osoba nominovaná Zakladatelem podle Článku 3.1.2 výše, nebo naopak odvolána (pokud tak tento Zakladatel navrhne na členské schůzi Družstva), s tím, že:
- (a) MČ se zavazuje zajistit, aby fyzická osoba nominovaná jako zástupce MČ, jakožto člena představenstva, do představenstva Družstva (nebo jiná fyzická osoba nominovaná do představenstva ze strany MČ) hlasovala na jednání představenstva Družstva tak, aby byl naplněn závazek dle Článku 3.1.2;
 - (b) Landia se zavazuje zajistit, aby fyzická osoba nominovaná jako zástupce společnosti Landia, jakožto člena představenstva (nebo jiná fyzická osoba nominovaná do představenstva ze strany společnosti Landia) do představenstva Družstva hlasovala na jednání představenstva Družstva tak, aby byl naplněn závazek dle Článku 3.1.2;
 - (c) Ungelt se zavazuje zajistit, aby fyzická osoba nominovaná jako zástupce společnosti Ungelt, jakožto člena představenstva (nebo jiná fyzická osoba nominovaná do představenstva ze strany společnosti Ungelt) do představenstva Družstva hlasovala na jednání představenstva Družstva tak, aby byl naplněn závazek dle Článku 3.1.2;
- 3.1.4 v případě, že fyzická osoba stanovená Zakladateli, jakožto členy představenstva, nebo přímo Zakladateli do představenstva nominovaná, jako jejich zástupce v představenstvu přestane splňovat podmínky pro výkon takové funkce, dotčený Zakladatel je povinen do 10 Pracovních dnů buď zajistit, aby se zástupcem příslušného Zakladatele v představenstvu stala jiná fyzická osoba nebo nominovat jako jeho zástupce v představenstvu jinou fyzickou osobu tak, aby nebyla ohrožena činnost Družstva;
- 3.1.5 v případě, že představenstvo Družstva nebude usnášeníschopné po dobu delší než jeden (1) měsíc z důvodu neúčasti fyzické osoby - zástupce nominovaného stejným Zakladatelem, jsou Zakladatelé, kteří se zasedání představenstva Družstva účastní, povinni do třiceti (30) kalendářních dnů písemně informovat příslušného Zakladatele o neschopnosti představenstva Družstva usnášet se a vyzvat jej k provedení nápravy. Vyzvaný Zakladatel je povinen provést nápravu do čtrnácti (14) kalendářních dnů od doručení výzvy podle předchozí věty s tím, že vyzývající Zakladatelé jsou povinni poskytnout veškerou součinnost potřebnou k realizaci nápravy,
- 3.1.6 v případě, že se představenstvo Družstva po dobu delší než jeden (1) měsíc jednomyslně neshodne na přijetí nebo odmítnutí jakéhokoliv rozhodnutí, zavazují se Zakladatelé, že do třiceti (30) kalendářních dnů vymění své zástupce v představenstvu Družstva nebo zajistí, aby byly vyměněny fyzické osoby, které je jako členy představenstva

v představenstvu zastupují a v tomto novém složení, předloží předmětný návrh k rozhodnutí. Pokud ani po této výměně zástupců Zakladatelů v představenstvu Družstva se představenstvo jednomyslně neshodne na přijetí nebo odmítnutí daného rozhodnutí, zavazují se Zakladatelé, že předloží takové rozhodnutí nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů od takového rozhodování návrh rozhodnutí k posouzení arbitrovi, kterým bude Arbitr nebo, v případě, že Arbitr nesdělí Zakladatelům své stanovisko do jednoho (1) měsíce od dne, kdy byl o stanovisko požádán nebo Zakladatelům sdělí, že takové stanovisko neposkytne, Náhradní arbitr. Zakladatelé za zavazují, že zajistí, aby jejich zástupci v představenstvu Družstva poté hlasovali dle stanoviska Arbitra, příp. Náhradního arbitra. Stejně platí i pro rozhodování členské schůze Družstva. Náklady na pořízení rozhodnutí arbitra dle tohoto Článku nese ten ze Zakladatelů (příp. ti ze Zakladatelů společně a nerozdílně), v jejichž neprospěch bylo rozhodnuto.

- 3.1.7 MČ je povinna zajistit, aby fyzické osoby jí nominované nebo nominované ze strany MČ, jakožto člena představenstva, do představenstva Družstva hlasovaly pro návrhy a rozhodnutí vždy ve prospěch realizace Projektu. S ohledem na skutečnost, že Landia a Ungelt mají rozsáhlé zkušenosti s realizací projektů obdobných Projektu, jsou zástupci MČ v představenstvu Družstva povinni projednat návrhy nebo doporučení učiněné členy představenstva Družstva, tedy společností Landia a společností Ungelt s ohledem na jejich možnou prospěšnost pro Projekt;
- 3.1.8 členská schůze Družstva se bude scházet alespoň jednou (1) ročně v době a na místě určeném představenstvem (s přihlédnutím k případným požadavkům Zakladatelů) s tím, že pokud představenstvo Družstva předloží všem Zakladatelům písemnou žádost o projednání jakéhokoliv rozhodnutí, bude se členská schůze konat nejpozději do dvou (2) týdnů ode dne doručení žádosti poslednímu ze Zakladatelů.
- 3.1.9 Zakladatelé zajistí, aby představenstvo svolalo členskou schůzi, pokud:
- (a) zjistí, že celková ztráta Družstva na základě jakékoli účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat nebo zjistí, že se Družstvo dostala do úpadku. V těchto případech navrhne představenstvo Družstva členské schůzi zrušení Družstva nebo přijetí jiného opatření, nestanoví-li zvláštní právní předpis něco jiného;
 - (b) požádá o její svolání Zakladatel nebo Zakladatelé a navrhnou konkrétní záležitosti k projednání na této členské schůzi. Představenstvo není v takovém případě oprávněno navržený pořad jednání měnit a doplnit jej smí pouze se souhlasem osob, které o svolání členské schůze požádaly;
 - (c) požádá Zakladatel o udělení souhlasu s převodem svých Podílů na druhého Zakladatele nebo na třetí osobu;
 - (d) to vyžadují jiné důležité zájmy Družstva.

4. **FINANCOVÁNÍ PROJEKTU**

4.1 Bankovní financování

Základním zdrojem financování realizace Projektu nad rámec základního kapitálu bude bankovní financování. Strany vynaloží veškeré úsilí a podniknou potřebné kroky k tomu, aby byl Financující bankou Družstvu poskytnut úvěr k financování výstavby a realizace Projektu.

4.2 Další financování Družstva

V případě potřeby dodatečného financování Družstva, budou finanční prostředky přednostně získány z externích zdrojů financování nebo ze zdrojů jednotlivých Stran.

5. PŘEVOD PODÍLU

5.1 Převod mezi Zakladateli

Převod jakéhokoli Podílu v Družstvu mezi Zakladateli je možný na základě a za podmínek stanovených ve Stanovách, pokud není v této Dohodě stanoveno jinak.

5.2 Zákaz převodu

5.2.1 Zakladatelé prohlašují, že nemají v úmyslu po dobu Lock-upu převést jakýkoli Podíl (nebo jeho část) na třetí osobu, s výjimkou možného převodu na své Propojené osoby.

5.2.2 Po uplynutí Lock-upu, je možné jakýkoli Podíl nebo jeho část převést na třetí osobu v souladu se zákonem a stanovami. Zakladatelé jsou na členské schůzi Družstva povinni hlasovat tak, aby byl souhlas členské schůze s takovým převodem (je-li nezbytný) udělen; tím není dotčeno předkupní právo Zakladatelů sjednané v článku 5.4

5.2.3 Landia má právo kdykoli převést Podíl A nebo jakoukoli jeho část na jakoukoliv svou Propojenou osobu. V takovém případě jsou Ungelt a MČ povinni hlasovat na členské schůzi Družstva tak, aby souhlas členské schůze s převodem Podílu A nebo jakékoli jeho části na Propojenou osobu (je-li nezbytný) byl udělen.

5.2.4 Ungelt má právo kdykoli převést Podíl B nebo jakoukoli jeho část na jakoukoliv svou Propojenou osobu. V takovém případě jsou Landia a MČ povinni hlasovat na členské schůzi Družstva tak, aby souhlas členské schůze s převodem Podílu B nebo jakékoli jeho části na Propojenou osobu (je-li nezbytný) byl udělen.

5.3 Zákaz zatížení po dobu Lock-Upu

5.3.1 Zakladatelé nesmí po dobu Lock-Upu zatížit žádný Podíl ani jeho část žádným právem třetích osob bez předchozího písemného souhlasu ostatních Zakladatelů, pokud z této Dohody nevyplývá jinak.

5.3.2 Zakladatelé jsou povinni udělit souhlas se zatížením Podílu A a Podílu B ve prospěch Financující banky z důvodu zajištění povinností Družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru a/nebo jakékoli jiné smlouvy o financování uzavřené s Družstvem, a příp. kteroukoli Stranou (za souhlasu Družstva), na jejímž základě Financující banka poskytne Družstvu finanční prostředky za účelem realizace Projektu.

5.3.3 Landia a Ungelt jsou povinni udělit souhlas se zatížením Podílu C ve prospěch Financující banky z důvodu zajištění povinností Družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru a/nebo jakékoli jiné smlouvy o financování uzavřené s Družstvem, a příp. kteroukoli

Stranou (za souhlasu Družstva), na jejímž základě Financující banka poskytne Družstvu finanční prostředky za účelem realizace Projektu.

- 5.3.4 MČ je povinna buď: (i) udělit souhlas se zatížením Podílu C ve prospěch Financující banky z důvodu zajištění povinností Družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru a/nebo jakékoli jiné smlouvy o financování uzavřené s Družstvem, a příp. kteroukoli Stranou (za souhlasu Družstva), na jejímž základě Financující banka poskytne Družstvu finanční prostředky za účelem realizace Projektu; nebo (ii) poskytnout Financující bance v souvislosti s výše uvedeným jiné adekvátní zajištění.

5.4 Předkupní právo

- 5.4.1 MČ a Landia mají předkupní právo k Podílu B nebo jakékoli jeho části. Landia a Ungelt mají předkupní právo k Podílu C nebo jakékoli jeho části. MČ a Ungelt mají předkupní právo k Podílu A nebo jakékoli jeho části.

- 5.4.2 Zakladatel, který zamýšlí svůj Podíl (nebo jeho část) převést, je povinen písemně nabídnout ostatním Zakladatelům takový Podíl k odkoupení. Pokud více Zakladatelů uplatní své předkupní právo k předmětnému Podílu (nebo jeho části), bude Podíl (nebo jeho část) převeden tomu ze Zakladatelů, který své předkupní právo uplatnil dříve. Nabídka k odkoupení Podílu (nebo jeho části) musí být odeslána ostatním Zakladatelům současně, tedy jednou (společnou) e-mailovou zprávou na adresy uvedené v této Dohodě a musí obsahovat:

- (a) identifikaci zájemce o koupi Podílu (nebo jeho části) k převodu;
- (b) identifikaci Podílu (nebo jeho části) určeném k převodu;
- (c) cenu za převod Podílu (nebo jeho části) nabízenou ze strany třetí osoby; a
- (d) další podstatné podmínky převodu Podílu (nebo jeho části) dojednané se zájemcem.

- 5.4.3 Nabídka z předkupního práva je neodvolatelná.

- 5.4.4 Oprávnění Zakladatelé mohou přijmout nabídku z předkupního práva nejpozději ve lhůtě sto (100) kalendářních dnů ode dne doručení této nabídky, a to ve formě písemného přijetí nabídky (postačí formou e-mailu). Pokud se některý ze Zakladatelů rozhodne nabýt nabízený Podíl (nebo jeho část), prodávající Zakladatel na něho Podíl (nebo jeho část) k převodu převede za podmínek uvedených v nabídce z předkupního práva, a to nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dnů ode dne doručení písemného přijetí takové nabídky Zakladateli, který nabídku učinil.

- 5.4.5 Pokud se oprávnění Zakladatelé vzdají svého předkupního práva na nabytí Podílu (nebo jeho části) nebo jej nevyužijí ve lhůtě uvedené výše, je prodávající Zakladatel oprávněn převést svůj Podíl (nebo jeho část) třetí osobě za podmínek uvedených v nabídce z předkupního práva, a to ve lhůtě dvou (2) měsíců ode dne uplynutí lhůty k přijetí nabídky ze strany Zakladatelů oprávněných z předkupního práva. Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že nabídka z předkupního práva musí být odeslána před uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu s třetí osobou, a že prodávající Zakladatel není oprávněn uzavřít smlouvu s třetí osobou před uplynutím lhůty pro přijetí nabídky z

předkupního práva. Pokud prodávající Zakladatel v této lhůtě svůj Podíl (nebo jeho část) k převodu nepřevede, obnovuje se ve vztahu k tomuto Podílu (nebo jeho části) předkupní právo ostatních Zakladatelů. Zakladatel, který uzavřel s třetí osobou smlouvu o převodu družstevního podílu, na požádání umožní ostatním Zakladatelům seznámit se s celým jejím obsahem.

5.4.6 Pro případ, že Landia oznámí MČ a společnosti Ungelt, že má v úmyslu převést Podíl A nebo jakoukoli jeho část ve prospěch své Propojené osoby, MČ a Ungelt se tímto bezpodmínečně a neodvolatelně vzdávají svého budoucího předkupního práva k Podílu A nebo jakékoli jeho části.

5.4.7 Pro případ, že Ungelt oznámí MČ a společnosti Landia, že má v úmyslu převést Podíl B nebo jakoukoli jeho část ve prospěch své Propojené osoby, MČ a Landia se tímto bezpodmínečně a neodvolatelně vzdávají svého budoucího předkupního práva k Podílu B nebo jakékoli jeho části.

5.4.8 V případě, kdy kterýkoli ze Zakladatelů hodlá využít předkupního práva k Podílu, je rovněž oprávněn určit, že tohoto předkupního práva namísto daného Zakladatele využije s ním Propojená osoba; za tím účelem je příslušný Zakladatel oprávněn postoupit na příslušnou s ním Propojenou osobu předkupní právo tak, aby tato Propojená osoba jej mohla uplatnit, s čímž Strany tímto vyslovují svůj souhlas.

5.5 Změna v ovládnání

Zakladatelé jsou povinni zajistit, aby po dobu Lock-Upu nedošlo (i) ke změně jejich ovládající osoby, nebo (ii) uzavření jakékoli smlouvy, na základě které by se bez souhlasu ostatních Zakladatelů konečným beneficentem jejich Podílu stala jakákoli osoba odlišná od osoby, která je konečným beneficentem ke dni uzavření této Dohody.

6. EXIT Z DRUŽSTVA PRO PŘÍPAD PORUŠENÍ

6.1 Exit pro Případ porušení

V případě, že nastane Případ porušení a Zakladatel, který ho způsobí ho nenapraví ani do 60 kalendářních dnů od písemné výzvy kteréhokoliv z ostatních Zakladatelů, budou mít Zakladatelé, kteří Případ porušení nezavinili, právo přimět ostatní Zakladatele k přijetí rozhodnutí o zrušení Družstva s likvidací, pokud uplatní oznámení podle Článku 6.2 (*Oznámení o Exitu pro Případ porušení*) (dále jen "**Exit pro Případ porušení**").

6.2 Oznámení o Exitu pro Případ porušení

V případě, že si Zakladatel, který nezavinil Případ porušení bude přát využít svého práva na realizaci Exitu pro Případ porušení podle Článku 6.1, musí oprávněný Zakladatel do devadesáti (90) kalendářních dnů ode dne, kdy Případ porušení nastal, zaslat ostatním Zakladatelům písemné oznámení (dále jen "**Oznámení o Exitu pro Případ porušení**").

6.3 Povinnost k přijetí rozhodnutí o zrušení Družstva s likvidací

Strany jsou povinny zajistit, aby představenstvo Družstva svolalo členskou schůzi Družstva, na které budou Zakladatelé povinni hlasovat pro zrušení Družstva s likvidací nejpozději do šedesáti (60) Pracovních dní ode dne doručení Oznámení o Exitu pro Případ porušení poslednímu ze

Zakladatelů a poskytnout veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby mohlo dojít ke zrušení Družstva s likvidací.

7. PŘÍJEM DRUŽSTVA

7.1 Jakékoli případné disponibilní finanční prostředky generované Družstvem z jeho činnosti budou použity v souvislosti s realizací Projektu v následujícím pořadí:

7.1.1 na úhradu nákladů Družstva souvisejících s realizací Projektu;

7.1.2 na úhradu úroků a jistiny z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté ze strany jakékoli třetí osoby, vyjma Propojených osob; a

7.1.3 na úhradu úroků z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté ze strany kteréhokoli Zakladatele nebo s ním Propojené osoby.

7.2 Zakladatelé se dohodli, že rodinné domy realizované v rámci Projektu budou určeny pro převod do osobního vlastnictví třetích osob a příjem Družstva z těchto převodů bude sloužit pro částečné splacení úvěru poskytnutého bankou na financování Projektu a rovněž úhradu nákladů Projektu.

8. Trvání Dohody

8.1 Tato Dohoda je uzavřena na dobu, po kterou budou Zakladatelé nebo jejich Propojené osoby vlastnit veškeré Podíly v Družstvu.

8.2 Zakladatelé dále prohlašují, že případné zrušení této Dohody anebo kteréhokoli závazku vyplývajícího z této Dohody ve smyslu ustanovení § 2000 Občanského zákoníku by bylo v rozporu s jejich úmyslem při uzavření této Dohody a je ve zřejmém rozporu s důvody, pro které se jakákoli dohoda ohledně výkonu práv a povinností v jakékoli obchodní korporaci uzavírá. Zakladatelé pak v této souvislosti prohlašují, že bez této právní jistoty a stability ohledně svých práv a povinností by se nezavázali poskytnout Družstvu financování podle Článku 4 (*Financování Projektu*) této Dohody.

8.3 Tato Dohoda bude vázat jakékoli právní nástupce, na které jakýkoli Podíl Zakladatelů na Družstvu přejde podle ustanovení § 42 ZOK.

8.4 V případě převodu jakéhokoli Podílu nebo jeho části na Družstvu na Propojenou osobu, je převádějící Zakladatel povinen zajistit, aby nabyvatel Podílu nebo jeho části nejpozději při podpisu převodní smlouvy písemně přistoupil k této Dohodě v rozsahu nabývaného Podílu nebo jeho části na Družstvu.

9. UKONČENÍ DOHODY

9.1 Strany sjednávají, že smluvní vztah založený touto Dohodou může být ukončen pouze za podmínek stanovených touto Dohodou nebo na základě písemné dohody Stran. Není-li v této Dohodě uvedeno jinak, žádná ze Stran není oprávněna od této Dohody odstoupit, vypovědět ji nebo ji jinak ukončit (či žádat o její ukončení soudem či jiným Orgánem veřejné moci). Strany tímto výslovně vylučují použití všech dispozitivních ustanovení zákona, která by jinak mohla založit právo kterékoli Strany odstoupit od této Dohody.

9.2 Pokud bez ohledu na Článek 9.1 vznikne podle platných právních předpisů kterékoli Straně právo od této Dohody odstoupit (nebo ji vypovědět nebo ji jinak ukončit), je tato Strana povinna nejdříve oznámit ostatním Stranám svůj úmysl od této Dohody odstoupit (nebo ji vypovědět nebo ji jinak

ukončit) s uvedením důvodů pro takové odstoupení (nebo výpověď nebo její jiné ukončení) a poskytnout ostatním Stranám dodatečnou lhůtu k plnění porušované povinnosti.

- 9.3 Odstoupí-li kterákoli Strana od této Dohody v souladu s tímto Článkem 9 (*Ukončení Dohody*), zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Dohody ke dni doručení oznámení o odstoupení (ex nunc) od Dohody.
- 9.4 Ustanovení Článku 14 (*Postup Stran při nastání Překážek v realizaci Projektu*), Článku 16 (*Náklady a výdaje*), Článku 17 (*Důvěrné informace*), Článku 18 (*Součinnost*), Článku 19 (*Oznamování*), Článku 20 (*Oddělitelnost*), Článku 22 (*Vzdání se práv*), Článku 23 (*Postoupení*), Článku 24 (*Zákaz započtení*), Článku 32 (*Rozhodné právo*), Článku 33 (*Rozhodný zákoník*), Článku 34 (*Řešení sporů*), tohoto Článku 9 (*Ukončení Dohody*) a dalších ustanovení této Dohody, která podle úmyslu Stran mají zůstat v platnosti i po ukončení této Dohody, zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Dohody nebo jakémkoli jiném ukončení Dohody.
- 9.5 Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že odstoupením od této Dohody nejsou dotčeny nároky na náhradu újmy nebo smluvní pokuty, které vznikly porušením této Dohody před odstoupením od této Dohody.

10. **PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ SPOLEČNOSTI LANDIA**

10.1 Obecná Prohlášení společnosti Landia

Landia činí společnosti Ungelt a MČ Prohlášení uvedená v tomto Článku 10.1 a bere na vědomí, že MČ a Ungelt uzavírají tuto Dohodu spoléhaje se v plném rozsahu na jejich pravdivost, přesnost, úplnost a nezavádějící charakter.

10.1.1 Vznik a způsobilost

- (a) Landia je obchodní společností řádně založenou, vzniklou a existující podle práva České republiky.
- (b) Landia má veškerou potřebnou způsobilost vlastním právním jednáním pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která jsou podle právních předpisů potřebná k uzavření této Dohody a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Dohody.
- (c) Landia je oprávněna uzavřít tuto Dohodu a plnit svoje povinnosti z ní vyplývající a k realizaci jednání předpokládaných touto Dohodou.

10.1.2 Podání a souhlasy

- (a) Landia získala všechna potřebná schválení a povolení (včetně povolení třetích osob) k uzavření této Dohody (jsou-li vyžadována) a plnění povinností vyplývajících z Dohody a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (b) Uzavření a plnění této Dohody a realizace jednání předpokládaných touto Dohodou včetně každého dokumentu, jenž má být uzavřen na základě této Dohody nebo v souvislosti s nimi, bylo řádně a platně schváleno všemi příslušnými orgány společnosti Landia a příslušné orgány společnosti Landia byly řádně a včas informovány o záměru společnosti Landia uzavřít tuto Dohodu (v případech

vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty společnosti Landia) a žádný orgán společnosti Landia nezakázal ani jinak neomezil uzavření této Dohody.

10.1.3 Oprávnění zástupci

Tuto Dohodu řádně uzavřely osoby oprávněné jednat jménem společnosti Landia.

10.1.4 Neexistence řízení

- (a) Landia plní včas a řádně své zákonné a smluvní povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jejímu zrušení.
- (b) Podle nejlepšího vědomí společnosti Landia není vůči ní uplatňován žádný nárok ani vůči ní není vedeno žádné právní řízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit jednání předpokládané touto Dohodou a plnění povinností z ní vyplývajících.

10.1.5 Neexistence dluhů

- (a) Žádná osoba či Orgán veřejné moci nemá vůči společnosti Landia žádné vykonatelné pohledávky.
- (b) Proti společnosti Landia není podle jejího nejlepšího vědomí vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád, v platném znění, ani řízení o výkonu rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- (c) Landia nemá dle svého nejlepšího vědomí žádné nedoplatky na daních či obdobných platbách, v jejichž důsledku by příslušný orgán mohl zřídit zákonné zástavní právo nebo soudcovské zástavní právo či zahájit řízení o výkonu povinnosti společnosti Landia k provedení souvisejících plateb.

10.1.6 Neexistence úpadku

- (a) Landia nezastavila ani nepřerušila plnění svých splatných povinností a nepřestala být schopna plnit své splatné povinnosti.
- (b) Landia se jinak nenachází v úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.
- (c) Dle nejlepšího vědomí společnosti Landia, nebyl ve vztahu ke společnosti Landia podán žádný insolvenční návrh a Landia ani nezamýšlí takový návrh podat nebo jeho podání iniciovat.
- (d) Žádný soud neprohlásil úpadek společnosti Landia ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nezamítl návrh na prohlášení konkurzu společnosti Landia nebo insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku; nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci.
- (e) Landia nezahájila jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu nebo vyjednání nezadal třetí osobě.

- (f) Valná hromada společnosti Landia ani žádný soud nerozhodly o zrušení společnosti Landia s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Landia neobdržela žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědoma, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku společnosti Landia.
- (h) Žádný z případů uvedených v Článcích (a) až (g) výše nehrozí.

10.2 Opakování Prohlášení společnosti Landia

Prohlášení společnosti Landia uvedená v Článku 10.1 (*Obecná Prohlášení*) jsou učiněna ke Dni účinnosti a budou považována za opakovaně učiněná společnost Landia ke každému dni platnosti této Dohody a po dobu trvání této Dohody. Dojde-li ke změně kteréhokoliv Prohlášení učiněné společností Landia v článku 10.1 za dobu trvání této Dohody a Landia o této skutečnosti informuje MČ a společnost Ungelt v souladu s článkem 13.2.1, bude původní Prohlášení společnosti Landia nahrazeno takto sděleným novým Prohlášením.

10.3 Důvěra

Landia bere na vědomí, že MČ a Ungelt uzavřeli tuto Dohodu spoléhaje se na každé jednotlivé Prohlášení učiněné společností Landia v Článku 10.1 (*Obecná Prohlášení*). Landia prohlašuje, že ke Dni účinnosti (i) jsou všechna Prohlášení učiněná společností Landia uvedená v Článku 10.1 (*Obecná Prohlášení*) pravdivá, přesná, úplná a nezavádějící.

11. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ SPOLEČNOSTI UNGELT

11.1 Obecná Prohlášení společnosti Ungelt

Ungelt činí společnosti Landia a MČ Prohlášení uvedená v tomto Článku 11.1 (*Obecná Prohlášení společnosti Ungelt*) a bere na vědomí, že MČ a Landia uzavírají tuto Dohodu spoléhaje se v plném rozsahu na jejich pravdivost, přesnost, úplnost a nezavádějící charakter.

11.1.1 Vznik a působnost

- (a) Ungelt je obchodní společností řádně založenou, vzniklou a existující podle práva České republiky.
- (b) Ungelt má veškerou potřebnou působnost vlastním právním jednáním pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která jsou podle právních předpisů potřebná k uzavření této Dohody a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Dohody.
- (c) Ungelt je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit svoje povinnosti z ní vyplývající a k realizaci jednání předpokládaných touto Dohodou.

11.1.2 Podání a souhlasy

- (a) Ungelt získal všechna potřebná schválení a povolení (včetně povolení třetích osob) k uzavření této Dohody (jsou-li vyžadována) a plnění povinností vyplývajících z Dohody a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

- (b) Uzavření a plnění této Dohody a realizace jednání předpokládaných touto Dohodou včetně každého dokumentu, jenž má být uzavřen na základě této Dohody nebo v souvislosti s nimi, bylo řádně a platně schváleno všemi příslušnými orgány společnosti Ungelt a příslušné orgány společnosti Ungelt byly řádně a včas informovány o záměru společnosti Ungelt uzavřít tuto Dohodu (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty společnosti Ungelt) a žádný orgán společnosti Ungelt nezakázal ani jinak neomezil uzavření této Dohody.

11.1.3 Oprávnění zástupci

Tuto Dohodu řádně uzavřely osoby oprávněné jednat jménem společnosti Ungelt.

11.1.4 Neexistence řízení

- (a) Ungelt plní včas a řádně své zákonné a smluvní povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jejímu zrušení.
- (b) Podle nejlepšího vědomí společnosti Ungelt není vůči ní uplatňován žádný nárok ani vůči ní není vedeno žádné právní řízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit jednání předpokládané touto Dohodou a plnění povinností z ní vyplývajících.

11.1.5 Neexistence dluhů

- (a) Žádná osoba či Orgán veřejné moci nemá vůči společnosti Ungelt žádné vykonatelné pohledávky.
- (b) Proti společnosti Ungelt není podle jejího nejlepšího vědomí vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád, v platném znění, ani řízení o výkonu rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- (c) Ungelt nemá podle svého nejlepšího vědomí žádné nedoplatky na daních či obdobných platbách, v jejichž důsledku by příslušný orgán mohl zřídit zákonné zástavní právo nebo soudcovské zástavní právo či zahájit řízení o výkonu povinnosti společnosti Ungelt k provedení souvisejících plateb.

11.1.6 Neexistence úpadku

- (a) Ungelt nezastavil ani nepřerušil plnění svých splatných povinností a nepřestal být schopen plnit své splatné povinnosti.
- (b) Ungelt se jinak nenachází v úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.
- (c) Ve vztahu ke společnosti Ungelt nebyl dle jejího nejlepšího vědomí podán žádný insolvenční návrh, a Ungelt ani nezamýšlí takový návrh podat nebo jeho podání iniciovat.
- (d) Žádný soud neprohlásil úpadek společnosti Ungelt ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nezamítl návrh na prohlášení konkurzu společnosti Ungelt nebo insolvenční návrh pro nedostatek jejího majetku; nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci.

- (e) Ungelt nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu nebo vyjednání nezažádala třetí osobě.
- (f) Valná hromada společnosti Ungelt ani žádný soud nerozhodl o zrušení společnosti Ungelt s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Ungelt neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědoma, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku společnosti Ungelt.
- (h) Žádný z případů uvedených v Článcích (a) až (g) výše nehrozí.

11.2 Opakování Prohlášení společnosti Ungelt

Prohlášení společnosti Ungelt uvedená v Článku 11.1 (*Obecná Prohlášení společnosti Ungelt*) jsou učiněna ke Dni účinnosti a budou považována za opakovaně učiněná společnost Ungelt ke každému dni platnosti této Dohody a po dobu trvání této Dohody. Dojde-li ke změně kteréhokoliv Prohlášení učiněné společností Ungelt v článku 11.1 za dobu trvání této Dohody a Ungelt o této skutečnosti informuje MČ a společnost Landia v souladu s článkem 13.2.1, bude původní Prohlášení společnosti Ungelt nahrazeno takto sděleným novým Prohlášením.

11.3 Důvěra

Ungelt bere na vědomí, že MČ a Landia uzavřeli tuto Dohodu spoléhaje se na každé jednotlivé Prohlášení učiněné společností Ungelt v Článku 11.1 (*Obecná Prohlášení společnosti Ungelt*). Ungelt prohlašuje, že ke Dni účinnosti jsou všechna Prohlášení učiněná společností Ungelt uvedená v Článku 11.1 (*Obecná Prohlášení společnosti Ungelt*) pravdivá, přesná, úplná a nezavádějící.

12. PROHLÁŠENÍ MČ

12.1 MČ prohlašuje a zaručuje společnosti Landia a společnosti Ungelt, že:

- 12.1.1 Řádně vznikla a platně existuje podle práva České republiky, má potřebnou způsobilost, pravomoc a oprávnění uzavřít a plnit tuto Smlouvu a přijala veškerá interní rozhodnutí a opatření nezbytná ke schválení uzavření a splnění svých závazků podle této Dohody;
- 12.1.2 Poté, co bude uzavřena, bude tato Dohoda zakládat platné a závazné závazky MČ, vynutitelné vůči němu v souladu s ustanoveními této Dohody;
- 12.1.3 S výjimkami stanovenými touto Dohodou nemá MČ povinnost učinit v souvislosti s transakcemi předpokládanými touto Dohodou žádná ohlášení ani registrace s výjimkou Uveřejnění, ani není v souvislosti s uzavřením a plněním této Dohody povinna získat žádná povolení či souhlasy, jež dosud nebyly získány; a
- 12.1.4 Uzavřením ani plněním této Dohody nedojde k porušení jakéhokoli ustanovení:
 - (a) jakýchkoli zakladatelských dokumentů MČ;
 - (b) Jakéhokoli rozhodnutí, rozsudku, smlouvy nebo jiného omezení jakéhokoli druhu, jímž je MČ vázána; nebo
 - (c) Jakéhokoli zákona, jenž se na MČ vztahuje.

12.2 Opakování Prohlášení MČ

Prohlášení MČ uvedená v Článcích 12.1.1 - 12.1.4 jsou učiněna ke Dni účinnosti a budou považována za opakovaně učiněná MČ ke každému dni platnosti této Dohody a po dobu trvání této Dohody. Dojde-li ke změně kteréhokoliv Prohlášení učiněné MČ v článku 12.1 za dobu trvání této Dohody a MČ o této skutečnosti informuje společnost Ungelt a společnost Landia v souladu s článkem 13.2.1, bude původní Prohlášení MČ nahrazeno takto sděleným novým Prohlášením.

12.3 Důvěra

MČ bere na vědomí, že Ungelt a Landia uzavřeli tuto Dohodu spoléhaje se na každé jednotlivé Prohlášení učiněné MČ v Článcích 12.1.1 - 12.1.4. a MČ prohlašuje, že ke Dni účinnosti jsou všechna Prohlášení učiněná společností MČ uvedená v v Článcích 12.1.1 - 12.1.4. pravdivá, přesná, úplná a nezavádějící.

13. POVINNOSTI ZAKLADATELŮ

13.1 Zajištění plnění třetí osoby

Je-li v této Dohodě ujednáno, že některá ze Stran něco "zajistí" nebo zajistí, aby třetí osoba plnila nebo jednala určitým způsobem (a to ať má taková třetí osoba něco učinit nebo se něčeho zdržet), bude takové ujednání vykládáno tak, že příslušná Strana:

13.1.1 se na jeho základě ve smyslu ustanovení § 1769 druhá věta Občanského zákoníku zavazuje k tomu, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno;

13.1.2 je odpovědná za to, že se zamýšlený výsledek stane, bez ohledu na jakákoli subjektivní či objektivní omezení v možnostech dané Strany kontrolovat či ovlivňovat třetí osoby, či jiné subjektivní či objektivní skutečnosti, které jsou nezbytné k tomu, aby byl zamýšlený výsledek dosažen; a

13.1.3 nahradí škodu, kterou ostatní Strany utrpí, pokud ke splnění nedojde.

13.2 Informační povinnost

Každý Zakladatel bude bez zbytečného odkladu (nejpozději však ve lhůtě do dvou (2) Pracovních dnů) a bez předchozí výzvy informovat ostatní Zakladatele o:

13.2.1 jakékoli změně v Prohlášeních podle této Dohody a o jakékoli podstatné okolnosti ve vztahu k Podílům a Družstvu a o každé další okolnosti, jež může být důležitá pro jednání předpokládaná touto Dohodou a pro právní a ekonomické postavení Zakladatelů;

13.2.2 všech podstatných a důležitých informací a skutečnostech, které se týkají Zakladatelů, Podílů a Družstva;

13.2.3 rozhodnutí ve vztahu k Podílům, o jakémkoli soudním, arbitrážním či správním řízení, jehož předmětem jsou nebo mohou být Podíly nebo jejich části, o hrozících škodách a sporech a/nebo řízeních týkajících se Podílů a o jakýchkoli nárocích vznesených třetími osobami, které se týkají Podílů nebo jejich části nebo které mohou mít vliv na jejich právní režim; a

13.2.4 tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo k Podílům nebo kterékoli jejich části.

13.3 Práva a povinnosti Stran v souvislosti s Projektem

- 13.3.1 MČ se zavazuje bezúplatně zřídit ve prospěch Družstva právo stavby k Projektovým pozemkům v souladu se Stanovami (dále jen „**Právo stavby**“). Strany si potvrzují, že ke splnění této povinnosti MČ byla mezi MČ jako vlastníkem a Družstvem jako stavebníkem uzavřena smlouva o zřízení práva stavby č. 0639/2022/OSM_OddM/1101 (dále jen „**Smlouva o zřízení práva stavby**“), přičemž Právo stavby bylo do katastru nemovitostí již zapsáno. MČ a Družstvo dále uzavřely dodatek č. 1 ke Smlouvě o zřízení práva stavby, kterým upravily některá práva a povinnosti ze Smlouvy o zřízení práva stavby.
- 13.3.2 MČ se zavazuje převést na Družstvo bezúplatně vybrané části Projektových pozemků, které se budou nacházet pod domem a rodinnými domy realizovanými v rámci Projektu, resp. které s nimi budou tvořit funkční celek (např. předzahrádky, parkoviště a další vnější plochy), a jejichž předpokládaný rozsah je uveden v příloze č. 3 této Dohody (dále jen „**Oddělené části pozemků**“), a to do 2 (dvou) měsíců od doručení výzvy Družstva k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu pozemků (dále jen „**Smlouva o převodu pozemků**“), přičemž tato výzva může být doručena MČ nejdříve po právní moci územního rozhodnutí a stavebního povolení k Projektu nebo právní moci společného povolení k Projektu (popřípadě správních aktů tato rozhodnutí nahrazujících); převod Oddělených částí pozemků bude realizován za podmínek uvedených ve smlouvě o bezúplatném převodu pozemků, jejíž vzorové znění tvoří přílohu Smlouvy o zřízení práva stavby. Strany jsou si vědomy, že ani po převodu Oddělených částí pozemků na Družstvo Právo stavby v celém rozsahu nezanikne a bude nadále existovat ve vztahu k těm částem Projektových pozemků, které na Družstvo převedeny nebudou. Právo stavby k těmto zbývajícím částem Projektových pozemků (dále jen „**Zbývajících částí pozemků**“) zanikne vzdáním se Práva stavby ze strany Družstva jako stavebníka k těmto Zbývajícím částem pozemků, přičemž Družstvo tak učiní do dvou (2) měsíců od vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Projektu (poslední části Projektu).
- 13.3.3 MČ se dále zavazuje poskytnout Družstvu souhlas s čerpáním koeficientů z Projektových pozemků nezbytným pro realizaci Projektu, přičemž za tímto účelem učiní veškeré potřebné kroky a jednání. Ke splnění této povinnosti uzavřou Družstvo a MČ příslušnou smlouvu, přičemž souhlas s čerpáním koeficientů bude poskytnut za standardních podmínek, za jakých je tento souhlas poskytován ze strany hlavního města Prahy, včetně stanovení úplaty za poskytnutí souhlasu na základě znaleckého posudku.
- 13.3.4 MČ se zavazuje předložit společnosti Landia a Ungelt nejpozději do 31. 7. 2022 usnesení zastupitelstva MČ, kterým bude schváleno budoucí zatížení Podílu C ve prospěch banky, která poskytne Družstvu úvěr na realizaci Projektu. Nebude-li společnosti Landia a Ungelt předloženo usnesení zastupitelstva MČ v souladu s předchozí větou, zavazují se Zakladatelé hlasovat na nejbližší členské schůzi Družstva pro zrušení Družstva s likvidací. Strany si potvrzují, že tato povinnost MČ byla splněna.
- 13.3.5 Landia a Ungelt se zavazují vložit do Družstva další členské vklady v souladu se Stanovami a smlouvami o převzetí dalších členských vkladů, v každém případě však ne dříve než 45 dní poté, co budou současně splněny následující podmínky: (i) bude řádně zřízeno Právo stavby; a (ii) bude splněna povinnost MČ předložit společnosti Landia a Ungelt usnesení zastupitelstva MČ dle Článku 13.3.4.

- 13.3.6 Nebude-li Právo stavby zřízeno v souladu se Stanovami nebo zanikne-li jinak než způsobem uvedeným výše v Článku 13.3.2 této Dohody, zavazují se Zakladatelé hlasovat na nejbližší členské schůzi Družstva pro zrušení Družstva s likvidací.
- 13.3.7 Zakladatelé v této souvislosti prohlašují, že si jsou vědomi, že nesplnění podmínek v Článku 13.3.1 až Článku 13.3.5 by mělo významný negativní dopad na realizaci Projektu a ohrozilo by jeho realizaci. Strany tedy prohlašují, že mají zájem na realizaci Projektu pouze, pokud budou výše uvedené podmínky řádně splněny.
- 13.4 Strany jsou si vědomy všech práv a povinností, které na sebe přebírají v souvislosti s Projektem, včetně veškerých práv a povinností s realizací Projektu spojených, bez ohledu na jejich právní povahu či dokument, ve kterém tato práva a povinnosti přebírají (např. převzetí vkladové povinnosti, převzetí obligačních povinností na základě této Dohody či jiných smluv atp.), přičemž považují jejich sjednání v jejich aktuální podobě za spravedlivé, vzájemně vyvážené a odpovídající jejich vůli. Pokud by se ukázalo, ať z jakéhokoli důvodu, že právní tituly, které Strany zvolily pro převzetí těchto povinností v jednotlivých Transakčních dokumentech, nejsou právně možné, respektive nejsou způsobilé dosáhnout stavu (výsledku), který Strany zamýšlely v rámci Transakčních dokumentů, zavazují se Strany učinit veškeré potřebné kroky, oznámení a jednání nezbytná k tomu, aby bylo opětovně dosaženo stavu, který Strany zamýšlely dosáhnout na základě těchto Transakčních dokumentů (včetně sjednaných ekonomických parametrů). Tímto ustanovením není nijak dotčen Článek 14.1 této Dohody. Strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky, oznámení a jednání nezbytná k tomu, aby mohli řádně uzavřít a plnit tuto Dohodu a ostatní Transakční dokumenty.
14. **POSTUP STRAN PŘI NASTÁNÍ PŘEKÁŽEK V REALIZACI PROJEKTU**
- 14.1 Pokud nastane, ať z jakéhokoli důvodu, situace, kdy:
- 14.1.1 je kvalifikovaně zpochybněna platnost, účinnost či právní účinky této Dohody, Stanov Družstva, Smlouvy o zřízení práva stavby, Smlouvy o převodu pozemků, respektive samotné zřízení Práva stavby či samotný převod Oddělených částí pozemků na Družstvo. Kvalifikovaným zpochybněním se rozumí podání žaloby či jiného návrhu, jehož prostřednictvím se kterákoli osoba či subjekt domáhá vydání rozhodnutí orgánem veřejné moci, kterým bude deklarována či konstituována neplatnost, neúčinnost či absence právních účinků této Dohody, Stanov Družstva, Smlouvy o zřízení práva stavby, Smlouvy o převodu pozemků, respektive samotné zřízení Práva stavby či samotný převod Oddělených částí pozemků na Družstvo;
- 14.1.2 Financující banka odmítne poskytnout úvěr na financování výstavby Projektu;
- 14.1.3 v realizaci Projektu nastane překážka, kterou není možné ani při vynaložení veškerého úsilí překonat, včetně případů tzv. následné nemožnosti plnění. Mezi takovéto překážky spadá např. situace, kdy kterákoli ze Stran neobdrží souhlas nezbytný k plnění jejich povinností z Transakčních dokumentů, popřípadě nastane-li jiná právní či faktická překážka bránící realizaci Projektu;

(dále společně jen „**Překážky v realizaci Projektu**“), zavazují se Strany v dobré víře vynaložit veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě považovat, aby došlo k novému nastavení práv a povinností tak, aby co nejvíce odpovídaly jejich původnímu účelu a ekonomickému nastavení spolupráce Stran na Projektu. Za tím účelem zejména vstoupí Strany bez zbytečného odkladu do

vzájemných jednání a na základě jejich výsledku uzavřou dodatky k příslušným Transakčním dokumentům nebo nové Transakční dokumenty, jejichž prostřednictvím dosáhnou požadovaných výsledků, přičemž současně (případně ještě před uzavřením takového dodatku/dohody) učiní veškeré kroky a jednání, která jsou potřebná pro platné sjednání, uzavření a plnění takovýchto právních jednání.

Pokud by i přes úsilí uvedené výše nebylo možné dosáhnout požadovaného stavu (požadované nápravy v podobě platného uzavření dodatků či nových Transakčních dokumentů) ani ve lhůtě tří (3) měsíců od nastání Překážky v realizaci Projektu, zavazují se Strany postupovat v souladu s čl. 14.2 této Dohody.

14.2 Vypořádání Projektu

Strany sjednávají, že pro případ nastání některé z Překážek v realizaci Projektu, kterou se nepodaří překonat ani ve lhůtě uvedené v čl. 14.1 této Dohody, budou Strany postupovat v souladu s Článkem 6.3 Dohody, tj. učiní veškeré potřebné kroky k tomu, aby Družstvo vstoupilo do likvidace, přičemž dojde k vypořádání Stran následovně:

14.2.1 výchozím principem vypořádání Stran bude dosažení takového stavu, ve kterém každá ze Stran obdrží to plnění, které do Projektu vložila, poskytla či investovala, bez ohledu na právní povahu takového vkladu, poskytnutí či investice (např. členské vklady do Družstva, poskytnutí Projektových pozemků či jejich části, poskytnutí plnění na základě obligačního vztahu atd.); pokud není možné Straně poskytnout to plnění, které do Projektu vložila, poskytla či investovala, musí obdržet rovnocennou náhradu s tím, že pokud by kterákoli ze Stran měla obdržet méně, než do Projektu vložila, poskytla či investovala, musí jí ostatní Strany poskytnout dorovnání v poměrné výši a naopak, pokud by kterákoli ze Stran měla obdržet více (hodnotnější plnění), musí poskytnout ostatním Stranám vyrovnání v poměrné výši (dále jen „**Základní princip vypořádání**“). Strany učiní veškeré kroky a jednání, která jsou potřebná pro dosažení uvedeného Principu vypořádání, s přihlédnutím k dále uvedeným postupům.

14.2.2 Strany jsou si vědomy, že konkrétní podoba vypořádání závisí na stupni pokročilosti realizace Projektu; proto sjednávají následující pravidla pro vypořádání, která budou aplikována vždy se zohledněním Základního principu vypořádání:

- (a) pokud dojde k vypořádání Projektu před převodem vlastnického práva k Odděleným částem pozemků na Družstvo, použije se pro vypořádání mezi Družstvem a MČ úprava obsažená ve Smlouvě o zřízení práva stavby (ve znění dodatku č. 1). V takovém případě bude MČ (respektive HMP s právem MČ spravovat tyto Projektové pozemky) vlastnit Projektové pozemky, přičemž Ungelt a Landia obdrží v rámci vypořádání jimi převzaté a splacené další členské vklady (pokud to není možné, pak jejich peněžitý ekvivalent), a to v souladu s úpravou ve stanovách Družstva a smluvními ujednáními ve smlouvách o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Strany dále obdrží plnění z titulu likvidace Družstva (a to nad rámec plnění uvedeného výše v tomto ustanovení). Pokud by kterákoli Strana na základě tohoto vypořádání nemohla obdržet další členské vklady v plné výši, musí jim být poskytnuta ostatními Stranami příslušná náhrada stanovená v souladu se Základním principem vypořádání;

- (b) pokud dojde k vypořádání Projektu po převodu vlastnického práva k Odděleným částem pozemků na Družstvo (tedy se vypořádání sjednané v rámci Smlouvy o zřízení práva stavby v rozsahu Oddělených částí pozemků neuplatní), použije se pro vypořádání mezi Družstvem a MČ úprava obsažená ve Smlouvě o převodu pozemků, přičemž Ungelt a Landia obdrží v rámci vypořádání jimi převzaté a splacené další členské vklady (pokud to není možné, pak jejich peněžitý ekvivalent), a to v souladu s úpravou ve stanovách Družstva a smluvními ujednání ve smlouvách o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Strany dále obdrží plnění z titulu likvidace Družstva (a to nad rámec plnění uvedeného výše v tomto ustanovení). Pokud by kterákoli Strana na základě tohoto vypořádání nemohla obdržet další členské vklady v plné výši, musí jim být poskytnuta ostatními Stranami příslušná náhrada stanovená v souladu se Základním principem vypořádání;

Strany učiní veškeré kroky nezbytné k tomu, aby jejich vypořádání bylo plně v souladu se Základním principem vypořádání, včetně příslušného hlasování na členské schůzi a v dalších orgánech Družstva a učinění veškerých dalších potřebných právních jednání.

- 14.2.4 Tento Článek (Článek 14.2 Dohody) se použije i v případech upravených v Článku 6 Dohody, respektive v případech, kdy Družstvo vstoupí do likvidace.

15. SMLUVNÍ POKUTY

- 15.1 Zakladatel, který zavinil Případ porušení (s výjimkou Případu porušení stanoveném v Článku 5.3.4) bude povinen každému z ostatních Zakladatelů zaplatit smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč za podmínek stanovených v Článku 14.

- 15.1.1 Podmínkou uplatnění smluvní pokuty dle této Dohody je (i) doručení písemné výzvy k nápravě (dodatečnému splnění porušované povinnosti) s poskytnutím dodatečné lhůty k nápravě v délce alespoň třiceti (30) kalendářních dnů a její marné uplynutí, a (ii) po marném uplynutí lhůty poskytnuté k nápravě podle písm. (i) výše, doručení výzvy k úhradě řádně vystavené dotčeným Zakladatelem/dotčenými Zakladateli s uvedením, z jakého důvodu je smluvní pokuta uplatňována.

- 15.1.2 Uplatněním jakékoli smluvní pokuty podle této Dohody není dotčeno právo Stran požadovat náhradu škody a újmy ze stejného titulu, a to v rozsahu přesahujícím uplatněnou smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává právo na náhradu újmy zachováno, a to v plné výši. Pokud jakýkoli právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinnosti (kdykoli během trvání této Dohody), nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo na náhradu újmy a/nebo právo na smluvní pokutu podle této Dohody. Vznik práva na smluvní pokutu se rovněž nijak nedotýká případného práva na úroky z prodlení. Zánik této Dohody, existence okolností vylučujících odpovědnost ani nedostatek zavinění nezpůsobují zánik nároku na smluvní pokutu. Skutečnost, že Strana porušující povinnost oznámila druhé Straně, že porušila nebo poruší právní povinnost, a upozornila na možné následky, ji nezbujuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit újmu tímto porušením způsobenou.

15.2 Splatnost

Smluvní pokuta bude splatná třicátý (30.) Pracovní den po doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty příslušné Straně, a to na účet uvedený ve výzvě k úhradě smluvní pokuty.

16. NÁKLADY A VÝDAJE

16.1 Veškeré daně, poplatky a další obdobné platby, které jsou Strany povinny hradit v souvislosti s touto Dohodou nebo v souvislosti s plněním povinností a výkonem práv podle této Dohody (včetně sjednání, zřízení, udržování v platnosti a účinnosti této Dohody), budou řádně a včas hrazeny příslušnou povinnou Stranou.

16.2 Veškeré daně, poplatky a další obdobné platby, které je povinno hradit Družstvo v souvislosti s touto Dohodou nebo v souvislosti s plněním povinností a výkonem práv podle této Dohody, budou hrazeny Družstvem.

17. DŮVĚRNÉ INFORMACE

Strany budou zachovávat důvěrnost všech Důvěrných informací, zejména Důvěrné informace nepoužijí jinak, než pro účely splnění povinností z této Dohody, neposkytnou a žádným jiným způsobem nezpřístupní jiné osobě, vyjma svých zaměstnanců, členů svých vnitřních orgánů, profesních poradců a právních zástupců. Těmto osobám však může být Důvěrná informace poskytnuta pouze, pokud budou zavázány povinností zachovávat důvěrnost Důvěrných informací, jako by byly stranou této Dohody. Povinnost zachovávat důvěrnost Důvěrných informací se nevztahuje na zpřístupnění Důvěrných informací do té míry, v níž je vyžaduje zpřístupnit zákon, nebo Orgán veřejné moci nebo jiný orgán s příslušnými pravomocemi nebo v případě, kdy se Strana bude domáhat svých nároků podle této Dohody nebo v souvislosti s ní v soudním řízení nebo v případě obrany proti nepravdivým tvrzením druhé Strany nebo třetí osoby. Povinnosti podle tohoto Článku 17 (*Důvěrné informace*) budou trvat i po ukončení této Dohody. V této souvislosti Strany berou na vědomí, že tato Dohoda bude zveřejněna v Registru smluv. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku. Landia a Ungelt dále souhlasí a berou na vědomí, že MČ je za určitých podmínek povinna na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a v této souvislosti berou na vědomí, že veškeré informace týkající se plnění této Dohody mohou být v důsledku této skutečnosti poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.

18. SOUČINNOST

Strany budou při plnění povinností z této Dohody postupovat v souladu s oprávněnými zájmy ostatních Stran, uskuteční veškerá právní jednání nezbytná pro realizaci Projektu a transakcí předpokládaných touto Dohodou a poskytnou si vzájemnou součinnost, zejména učiní veškeré úkony a právní jednání vyžadované v souladu s touto Dohodou a jejím účelem, zejména vydají veškeré nezbytné souhlasy a povolení a podepíší veškeré listiny, které budou v souladu s touto Dohodou vyžadovány pro naplnění jejího účelu.

19. OZNAMOVÁNÍ

19.1 Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení podle této Dohody nebo v souvislosti s ní (dále jen "Oznámení") musí být:

19.1.1 písemné;

19.1.2 v českém jazyce; a

19.1.3 doručeno osobně nebo zavedenou kurýrní službou nebo zasláno doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb Straně, již má být Oznámení doručeno, na adresu uvedenou v Článku 19.1, nebo na jinou adresu sdělenou takovou Stranou písemným oznámením druhé Straně doručeným ne později než pět (5) Pracovních dnů přede dnem, kdy bylo Oznámení odesláno. Nemá-li mít Oznámení vliv na trvání, obsah či účinnost této Dohody a/nebo vznik nároků na placení smluvních pokut a/nebo nároku na náhradu újmy, připouští se též doručování prostřednictvím e-mailu na e-mailové adresy Zakladatelů.

19.2 Adresou pro doručování uvedenou v Článku 19.1 je:

19.2.1 pokud jde o společnost Landia:

Adresa: Landia Holding s.r.o.

Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6

K rukám:

E-mail:

19.2.2 pokud jde o společnost Ungelt:

Adresa: Real 10 a.s.

Klimentská 1246/1, 110 00, Praha 1

K rukám:

E-mail:

19.2.3 pokud jde o MČ:

Adresa: Městská část Praha 14

Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9 - Černý Most

K rukám: starosty městské části Praha 14

E-mail: jiri.zajac@praha14.cz, podatelna@praha14.cz

19.3 Aniž by tím byly dotčeny jiné prostředky, kterými lze prokázat doručení Oznámení, má se za to, že Oznámení bylo řádně doručeno:

19.3.1 Při osobním doručování nebo doručování kurýrem:

(a) dnem faktického přijetí Oznámení; nebo

(b) dnem, kdy příjemce Oznámení odepřel převzetí Oznámení,

19.3.2 Při doručování doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb:

(a) dnem uvedeným na doručence vrácené provozovatelem poštovních služeb jako den převzetí Oznámení;

- (b) třetím (3.) Pracovním dnem po odeslání Oznámení, za předpokladu, že se Oznámení dostalo do dispozice adresáta; nebo
 - (c) dnem vyznačeným provozovatelem poštovních služeb jako datum, kdy příjemce Oznámení odepřel převzetí Oznámení.
- 19.4 Každé odesílané Oznámení bude podepsáno oprávněnou osobou odesílatele. Každý adresát Oznámení bude oprávněn považovat takové Oznámení za originál, jehož obsah je ze strany odesílatele Oznámení závazný a na jehož základě je adresát Oznámení oprávněn jednat.
- 19.5 Strany se zavazují neprodleně si sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů uvedených v této Dohodě bez povinnosti uzavřít dodatek k této Dohodě. Strana, která neoznámí včas změnu své adresy, odpovídá druhé Straně za vzniklou újmu.
- 20. **ODDĚLITELNOST**

Pokud jakákoli povinnost podle této Dohody je nebo se stane neplatnou či nevymahatelnou, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních povinností podle této Dohody a Strany se zavazují nahradit takovou neplatnou nebo nevymahatelnou povinnost novou platnou a vymahatelnou povinností, jejíž předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původní povinnosti. Pokud by tato Dohoda neobsahovala nějaké ustanovení či povinnost, jejichž stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Dohody doplněno.
- 21. **ÚPLNÁ DOHODA**

Tato Dohoda obsahuje úplnou dohodu a ujednání mezi Stranami vztahující se k předmětu této Dohody a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, ujednání a dohody (ať již učiněné v písemné, ústní nebo jiné formě) mezi Stranami týkající se předmětu této Dohody, s výjimkou Transakčních dokumentů. Strany tímto prohlašují, že v této Dohodě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Dohody.
- 22. **VZDÁNÍ SE PRÁV**

Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Dohodou nebude znamenat vzdání se tohoto práva, pokud nevyplývá ze Dohody výslovně jinak. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Dohody, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Dohody, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakékoli povinnosti či učinění jakéhokoli právního jednání podle této Dohody nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění dané povinnosti nebo učinění daného právního jednání, nebo jakékoli jiné povinnosti či právního jednání.
- 23. **POSTOUPENÍ**

Žádná ze Stran není oprávněna postoupit ani převést tuto Smlouvu, jakoukoli její část ani jednotlivá práva nebo povinnosti z ní vyplývající na jakoukoli třetí osobu či jinak s nimi nakládat bez předchozího písemného souhlasu ostatních Stran.

24. **ZÁKAZ ZAPOČTENÍ**

Žádná Strana není oprávněna započíst jakoukoli svou pohledávku za druhou Stranou (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoli pohledávce kterékoli z ostatních Stran (splatné nebo dosud nesplatné) bez předchozího písemného souhlasu takovéto Strany.

25. **ZMĚNY DOHODY**

Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými Dodatky podepsanými všemi Stranami.

26. **VZTAH PŮVODNÍ DOHODY ZAKLADATELŮ A TÉTO DOHODY**

26.1 Pro odstranění jakýchkoli pochybností sjednávají Strany následující pravidla pro vztah mezi Původní dohodou zakladatelů a touto Dohodou:

26.1.1 Tato Dohoda v celém rozsahu nahrazuje Původní dohodu zakladatelů, včetně příloh Původní dohody zakladatelů; a

26.1.2 Práva a povinnosti z Původní dohody zakladatelů vzniklá do doby účinnosti této Dohody.

27. **ZMĚNA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Aniž by tím bylo jakkoli dotčeno ustanovení Článku 29 (*Nebezpečí změny okolností*), pokud kdykoli během platnosti této Dohody dojde ke změně právních předpisů nebo změně rozhodovací praxe soudů majících dopad na tuto Dohodu, budou Strany oprávněny změnit text této Dohody tak, aby byl v souladu s platnou právní úpravou, avšak co nejvíce zachoval koncept založený touto Dohodou, a respektoval záměry Stran uvedené v této Dohodě s tím, že takto přepracovaný návrh Dohody podléhá vždy předchozímu písemnému schválení ostatních Stran.

28. **PROHLÁŠENÍ O SLABŠÍ STRANĚ**

28.1 Každá ze Stran prohlašuje, že tuto Smlouvu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:

28.1.1 se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na druhé Straně závislá nebo vůči druhé Straně znevýhodněna;

28.1.2 jednala v tísní;

28.1.3 při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně

28.1.4 jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním.

28.2 Strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu ustanovení § 433 Občanského zákoníku.

29. **NEBEZPEČÍ ZMĚNY OKOLNOSTÍ**

Strany tímto na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírají nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Stranám tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Dohodě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.

30. **NEÚMĚRNÉ ZKRÁCENÍ**

Tato Dohoda je uzavírána mezi podnikateli v rámci jejich podnikání, z tohoto důvodu se na tuto Smlouvu v souladu s ustanovením § 1797 Občanského zákoníku neuplatní ustanovení § 1793 až 1795 Občanského zákoníku o neúměrném zkrácení a dále ani ustanovení § 1796 Občanského zákoníku o lichvě.

31. **UVEŘEJNĚNÍ DOHODY**

31.1 Strany berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá Uveřejnění a zavazují se poskytnout si vzájemně veškerou součinnost potřebnou ze strany Správce k včasnému a řádnému Uveřejnění.

31.2 MČ zašle tuto Smlouvu Správci k Uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této Dohody. MČ zašle ostatním Stranám potvrzení o Uveřejnění ze strany Správce bezprostředně poté, co jej obdrží.

32. **ROZHODNÉ PRÁVO**

Tato Dohoda a všechny mimosmluvní povinnosti vzniklé z ní nebo v souvislosti s ní se budou řídit právem České republiky.

33. **ROZHODNÝ ZÁKONÍK**

33.1 Tato Dohoda a všechny mimosmluvní povinnosti vzniklé z ní nebo v souvislosti s ní se budou řídit ustanoveními Občanského zákoníku a ZOK, s výjimkou těch dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku a ZOK, jejichž použití je touto Dohodou vyloučeno nebo modifikováno.

33.2 Strany vylučují aplikaci ustanovení § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 1727, § 1978 odst. 2, § 1980, § 1987 odst. 2, § 1995 odst. 2, § 2148 odst. 1 a § 2149 odst. 1 poslední věty Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a povinnosti Stran vzniklé na základě této Dohody.

33.3 Tato Dohoda je zcela nezávislá na jiných smlouvách, dohodách či dokumentech uzavřených současně nebo v souvislosti s touto Dohodou (včetně ostatních Transakčních dokumentů), pokud není výslovně sjednáno jinak, tzn. že vznik či naopak zánik těchto jiných smluv, dohod či dokumentů (včetně Transakčních dokumentů) jiným způsobem než splněním, bez ohledu na důvod jejich zániku, nemá žádný vliv na trvání této Dohody. Toto ustanovení je sjednáno i při vědomí toho, že upravuje postup Stran pro případ vzniku Překážek v realizaci Projektu, respektive postup při vypořádání Projektu.

34. **ŘEŠENÍ SPORŮ**

Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Dohody nebo s touto Dohodou související (včetně sporů ohledně existence, platnosti nebo ukončení této Dohody nebo ohledně jakékoli mimosmluvní povinnosti vzniklé z této Dohody nebo v souvislosti s ní), nebo důsledků její nicotnosti.

35. **STEJNOPISY**

Tato Dohoda je podepsána ve třech (3) vyhotoveních. Každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení Dohody.

36. **PŘÍLOHY**

Všechny následující Přílohy jsou nedílnou součástí této Dohody:

- 36.1.1 Příloha 1: Stanovy;
- 36.1.2 Příloha 2: Studie; a
- 36.1.3 Příloha 3: Předpokládaný rozsah Oddělených částí pozemků.

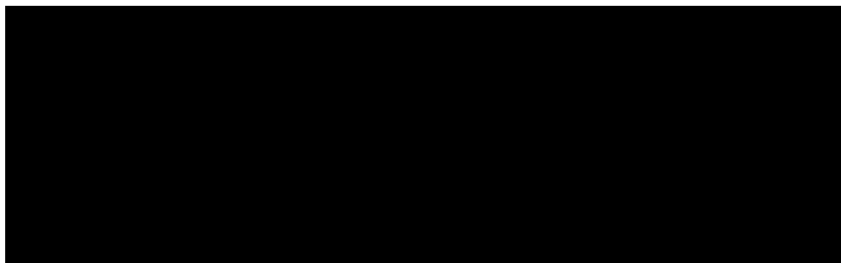
37. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi Stranami, přičemž účinnosti nabývá Dnem účinnosti.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto Smlouvu následovně:

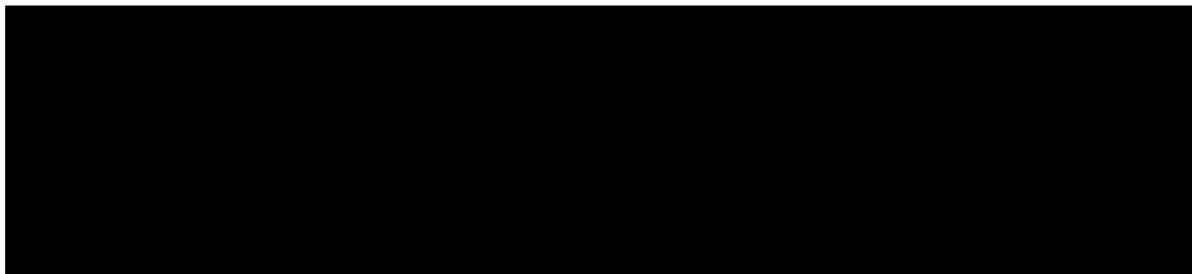
V Praze dne

Landia Holding s.r.o.



V Praze dne

Real 10 a.s.



V Praze dne

Městská část Praha 14

Podpis _____

Jméno: Jiří Zajac

Funkce: Starosta

příloha 1
Stanovy

Příloha 2:
Studie

příloha 3
Předpokládaný rozsah Oddělených částí pozemků