



č. 0084/2022/0SM/1100

DNE 23. 3. 2022

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

35. PLATNOST A ÚČINNOST.....	21
MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14	22
PŘÍLOHA 1 STANOVY	23
PŘÍLOHA 2 STUDIE	24

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, zastoupenou Ing. Kamilem Hošťákem, jednatelem (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 Alexandrem Adámkem, předsedou představenstva a Dušanem Prchlíkem, 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.

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;

"**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 společností 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 18.1;

"**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 jinou Stranu 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;

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

"**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*);

"**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 stanovy Družstva ze dne 23. 3. 2022, které tvoří Přílohu 1 (*Stanovy*);

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

"**Transakční dokumenty**" znamená tuto Smlouvu a ostatní dokumenty uzavřené mezi Stranami a/nebo Družstvem v souvislosti s Projektem;

"**Uveřejnění**" znamená uveřejnění této Dohody vložení elektronického obrazu textového obsahu Dohody v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadat do Registru smluv v rozsahu a v souladu stanoveném Zákonem o Registru smluv;

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

"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; 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 nejpozději do šesti (6) měsíců ode Dne účinnosti dojedná a odsouhlasí Studii (v podobě, která bude sloužit pro zpracování projektové dokumentace k Projektu) a rozpočet Družstva na realizaci Projektu, obsahující i výhled cashflow (dále jen "Rozpočet"), který bude zpřesňován na konci každého kalendářního čtvrtletí počínaje [bude doplněn podle data podpisu Dohody]. 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 vždy nejpozději do 31. října předchozího kalendářního roku.

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, má přednost ujednání této Dohody, není-li v rozporu s platnou kogentní zákonnou úpravou. 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 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 minimálně jedenkrát za 14 dní. V případě potřeby je možné uskutečnit jednání představenstva s využitím technických prostředků komunikace na dálku. Představenstvo

je usnášenis schopné, účastni-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 usnášenis schopné 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 sdělil, že takové stanovisko neposkytne. Náhradní arbitř. 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 jakéhokoli rozhodnutí, bude se členská schůze konat nejpozději do dvou (2) týdnů ode dne doručení žádosti posledního 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.

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. 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 částí 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 částí 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 částí. Landia a Ungelt mají předkupní právo k Podílu C nebo jakékoli jeho částí. MČ a Ungelt mají předkupní právo k Podílu A nebo jakékoli jeho částí.
- 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 částí), bude Podíl (nebo jeho část) převeden tomu ze Zakladatelů, který své předkupní právo uplatnil dříve. Nabídka k odkoupení Podílu (nebo jeho částí) 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 třiceti (30) 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.
- 5.5 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 beneficiem jejich Podílu stala jakákoli osoba odlišná od osoby, která je konečným beneficiem 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 posledního 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 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.

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 ad 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 15 (*Náklady a výdaje*), Článku 16 (*Důvěrné informace*), Článku 17 (*Součinnost*), Článku 18 (*Oznamování*), Článku 19 (*Oddělitelnost*), Článku 21 (*Vzdání se práv*), Článku 22 (*Postoupení*), Článku 23 (*Zákaz započtení*), Článku 30 (*Rozhodné právo*), Článku 31 (*Rozhodný zákoník*), Článku 32 (*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 společnost 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 povinností 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 společností 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 způsobilost

- (a) Ungelt je obchodní společností řádně založenou, vzniklou a existující podle práva České republiky.
- (b) Ungelt 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) 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 povinností 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 nezadala třetí osobě.
- (f) Valná hromada společnosti Ungelt ani žádný soud nerozhodly 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 společností 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 rozhodnutích 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 částí 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 částí.
- 13.3 Právo stavby, zatížení a další členské vklady
- 13.3.1 MČ se zavazuje bezúplatně zřít ve prospěch Družstva právo stavby k Projektovým pozemkům v souladu se Stanovami (dále jen „Právo stavby“). Nebude-li Právo stavby zřízeno v souladu se Stanovami nebo zanikne-li jinak než vkladem vlastnického práva k odděleným částem Projektových pozemků ve prospěch Družstva do katastru nemovitostí, zavazují se Zakladatelé hlasovat na nejbližší členské schůzi Družstva pro zrušení Družstva s likvidací.
- 13.3.2 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.
- 13.3.3 Landia a Ungelt se zavazují vložit své další členské vklady v souladu se Stanovami, 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 13.3.2.
- 13.3.4 Zakladatelé v této souvislosti prohlašují, že si jsou vědomi, že nesplnění podmínek v Článku 13.3.3 by mělo významný negativní dopad na realizaci Projektu a ohrozilo by jeho dokončení. Strany tedy prohlašují, že mají zájem na realizaci Projektu pouze, pokud budou výše uvedené podmínky řádně splněny.

14. SMLUVNÍ POKUTY

14.1 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.

14.1.1 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.

14.1.2 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 nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit újmu tímto porušením způsobenou.

14.2 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.

15. NÁKLADY A VÝDAJE

15.1 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.

15.2 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.

16. 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 16 (*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.

17. SOUČINNOST

Strany budou při plnění povinností z této Dohody postupovat v souladu s oprávněnými zájmy ostatních Stran, uskuteční veškerá právní jednání nezbytná pro realizaci Projektů 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.

18. OZNAMOVÁNÍ

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

18.1.1 písemné;

18.1.2 v českém jazyce; a

18.1.3 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 18.1, 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.

18.2 Adresou pro doručování uvedenou v Článku 18.1 je:

18.2.1 pokud jde o společnost Landia:

Adresa: Landia Holding s.r.o.

Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6

K rukám: Ing. Kamila Hošťáka, jednatele

E-mail: kamil.hostak@landia.cz

18.2.2 pokud jde o společnost Ungelt:

Adresa: Real 10 a.s.

Klimentská 1246/1, 110 00, Praha 1

K rukám: Alexander Adámek, Dušan Prchlík

E-mail: alexander.adamek@srq.cz, dusan.prchlik@srq.cz

18.2.3 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

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

18.3.1 Při osobním doručování nebo doručování kurýrem:

- (a) dnem faktického přijetí Oznámení; nebo
- (b) dnem, kdy příjemce Oznámení odepřel převzetí Oznámení,

18.3.2 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.

18.4 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.

18.5 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.

19. 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.

20. 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.

21. VZDÁNÍ SE PRÁV

Neuplatnění či prodloužení 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 daně povinnosti nebo učinění daného právního jednání, nebo jakékoli jiné povinnosti či právního jednání.

22. **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 druhé Strany.

23. **ZÁKAZ ZAPOČTENÍ**

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

24. **ZMĚNY DOHODY**

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

25. **ZMĚNA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Aniž by tím bylo jakkoli dotčeno ustanovení Článku 27 (*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.

26. **PROHLÁŠENÍ O SLABŠÍ STRANĚ**

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

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

26.1.2 jednala v tísní;

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

26.1.4 jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním.

26.2 Strany nespátají důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu ustanovení § 433 Občanského zákoníku.

27. **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 obnovy jednání o Dohodě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.

28. **NEÚMĚRNĚ 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.

29. **UVEŘEJNĚNÍ DOHODY**

29.1 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.

29.2 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.

30. ROZHODNÉ PRÁVO

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

31. ROZHODNÝ ZÁKONÍK

31.1 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.

31.2 Strany vylučují aplikaci ustanovení § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 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.

32. 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.

33. STEJNOPIŠY

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

34. PŘÍLOHY

Všechny následující Přílohy jsou nedílnou součástí této Dohody:

34.1.1 Příloha 1: Stanovy;

34.1.2 Příloha 2: Studie

35. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Dohoda nabývá platnosti i účinnosti Dnem účinnosti.

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany podepsaly tuto Smlouvu následovně:

V Praze dne 23. 3. 2022

Landia Holding s.r.o.

Podpis

Jméno: Ing. Kamil Hošťák

Funkce: Jednatel

V Praze dne 23. 3. 2022

Real 10 a.s.

Podpis

Jméno: Alexander Adámek

Funkce: předseda představenstva

Podpis

Jméno: Dušan Prchlík

Funkce: člen představenstva

V Praze dne 23. 3. 2022

Městská část Praha 14

Podpis

Jméno: Jiří Zajac

Funkce: Starosta



**PŘÍLOHA 1
STANOVY**

**PŘÍLOHA 2
STUDIE**

Zakladatelé:

- 1) **městská část Praha 14**, IČ: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14- Černý Most (dále jen „městská část“)
- 2) **Real 10 a.s.**, IČ: 27921859, Praha 1, Klimentská 1246/1, PSČ 11000 (dále jen „Real 10 a.s.“)
- 3) **Landia Holding s.r.o.**, IČ: 09678093, Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6 (dále jen „Landia“)

Zakladatelé uzavírají ve smyslu ustanovení § 561a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích dohodu o obsahu níže uvedených stanov:

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA BROUMARSKÁ

Čl. 1 Základní ustanovení

- 1) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) - dále jen „ZOK“, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník (občanský zákoník, dále jen „OZ“), pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.
- 2) Obchodní firma: Bytové družstvo Broumarská
- 3) Sídlo: Praha
- 4) Předmět činnosti: Výstavba bytových domů a rodinných domů a pronájem bytových a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem.
- 5) Další podrobnosti k předmětu činnosti: Předmět činnosti Bytového družstva Broumarská (dále jen „družstvo“ nebo „*bytové družstvo*“) v první fázi své existence bude naplňován zajištěním spolufinancování a účasti na výstavbě 2 bytových domů (dále společně jen „*dům*“ nebo „*bytový dům*“ nebo „*budova*“) a předběžně 12 řadových rodinných domů (dále jen „*rodinné domy*“), když tyto stavby budou postaveny na těchto pozemcích: (i) parcelní číslo 84/2, parcelní číslo 84/3, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., parcelní číslo 85/1 a parcelní číslo 85/2, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Kyje, obec Praha, LV:1686 (dále uvedené pozemky společně jen „*nemovitosti*“).

Dům a rodinné domy budou postaveny na nemovitostech (či na části nemovitostí), ke kterým bude jedním ze zakladatelů (městská část Praha 14) zřízeno bezúplatné právo stavby, a to na dobu určitou 10 let.

Bytový dům (dva bytové domy) a rodinné domy budou provedeny v mantinelech situace, která tvoří přílohu č. 1 k těmto stanovám a dále v mantinelech ekonomické analýzy, která tvoří přílohu č. 2 k těmto stanovám (dále jen „*projekt výstavby*“). Zakladatelé potvrzují, že projekt výstavby se v průběhu času bude měnit.

V další fázi své existence, po dokončení projektu výstavby a po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí k domu a rodinným domům, bude družstvo zajišťovat práva vlastníka domu a rodinných domů a všechny činnosti související s provozem a správou domu a rodinných domů a se zajišťováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva v bytovém domě.

V další fázi své existence, po dokončení výstavby domu a rodinných domů a po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí a zápisu vlastnického práva ve prospěch družstva k domu a rodinným domům, budou nemovitosti (stavby, rodinné domy a související stavby – parkování, zahrady apod.), které se budou nacházet (resp. budou tvořit funkční celek) pod domem a rodinnými domy, odděleny od práva stavby a bezúplatně převedeny městskou částí Praha 14 do osobního vlastnictví bytového družstva, a to za podmínek smlouvy o právu stavby uzavřené mezi městskou částí Praha 14 a družstvem. Takto oddělené části nemovitostí se dále označují v těchto stanovách jako „**oddělené části nemovitostí**“. Ostatní části nemovitostí zůstanou ve vlastnictví městské části Praha 14 (resp. v její svěřené správě). Zakladatelé s ohledem na přílohu č. 1 (nákres situace) potvrzují, že celková plocha nemovitostí, ke kterým bude zřízeno právo stavby je 9 567 m² a přepokládaná celková plocha oddělené části nemovitostí je 5 540 m².

Úmyslem a závazkem zakladatelů je, aby byly rodinné domy, bez zbytečného odkladu po jejich kolaudaci, převedeny do osobního vlastnictví třetích osob za tržní cenu. Rodinné domy budou převedeny i s pozemky, kterých budou rodinné domy součástí a které budou pro účely převodu odděleny od nemovitostí. Veškeré finanční prostředky, které získá družstvo prodejem rodinných domů, půjdou výlučně na splacení úvěru, který bude družstvem sjednán pro účely výstavby bytového domu a rodinných domů.

Každý ze zakladatelů bude mít ke svému družstevnímu podílu právo nájmu k třetině bytů v bytovém domě a k třetině nebytových prostor v bytovém domě. Rodinné domy zůstanou ve volné, ve vlastnictví družstva a budou připraveny k prodeji, jak je shora uvedeno. Výtěžek k z prodeje rodinných domů půjde v celém rozsahu na úhradu úvěru, který bude poskytnut na výstavbu domu a rodinných domů.

- 6) Doba trvání družstva: Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

Čl. 2

Účel, postavení a vznik družstva

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je založeno dohodou zakladatelů o obsahu stanov.
- 5) Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku.
- 6) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou právnickou nebo fyzickou osobou, jejímž

předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

- 7) Ustanovení těchto stanov, které se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 8) Pokud se v těchto stanovách mluví o bytech, rozumí se tím i rodinné domy a nebytové prostory, které se nacházejí v domě.

Čl. 4

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad každého člena činí 100 000,-Kč. Členské vklady se splácejí v hotovosti nebo převodem na bankovní účet družstva. Základní členské vklady mohou být pouze peněžité.
- 2) Základní členský vklad musí být splacen při založení družstva nejpozději však do 15 kalendářních dnů ode dne vzniku družstva.

Čl. 5

Závazky zakladatelů a další členské vklady

- 1) Zakladatelé činí nesporným, že dle znaleckého posudku č. 1604/117/2021 ze dne 27. 8. 2021, který vypracovala znalecká kancelář BDO ZNALEX, s.r.o., IČ: 26099306, se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5, je obvyklá cena nemovitostí ve výši 51 087 780,-Kč. Znalecký posudek tvoří přílohu č. 3 k těmto stanovám.
- 2) Městská část Praha 14 se zavazuje, že ve prospěch družstva, nejpozději do 3 měsíců od vzniku družstva, zřídí smluvní právo stavby (dle ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku) k nemovitostem, a to za podmínek uvedených v příloze č. 4 k těmto stanovám.
- 3) Zakladatelé družstva se zavazují k dalšímu členskému vkladu, který bude představován jejich závazkem podílet se rovným dílem na úhradě úvěru, který si vezme družstvo k financování výstavby bytového domu a rodinných domů. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladateli uzavřena smlouva dle ustanovení § 572 ZOK.
- 4) Zakladatel Real 10 a.s. se zavazuje převzít další členský vklad ve výši 51 087 780,-Kč, s tím, že tento další členský vklad bude splacen pouze v penězích. Část tohoto dalšího členského vkladu ve výši 25 000 000,-Kč se zavazuje splatit zakladatel Real 10 a.s. nejpozději do 3 měsíců od vzniku družstva na bankovní účet družstva. Zbývající část tohoto dalšího členského vkladu pak nejpozději do 3 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu a k rodinným domům. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladatelem uzavřena smlouva dle ustanovení § 572 ZOK.
- 5) Zakladatel Landia se zavazuje převzít další členský vklad ve výši 51 087 780,-Kč, s tím, že tento další členský vklad bude započten na nepeněžitý vklad zakladatele Landia, který bude spočívat v činnostech a pracích vymezených v příloze č. 5 k těmto stanovám. Započíst tento nepeněžitý vklad bude možné jen ve výši, na jakou bude oceněn znalcem při vložení tohoto nepeněžitého vkladu do družstva. Zakladatel Landia se zavazuje zbývající část tohoto dalšího členského vkladu splatit nejpozději do 3 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu a k rodinným domům. Zakladatelé se dohodli, že ocenění nepeněžitého vkladu provede znalecká kancelář BDO ZNALEX, s.r.o., IČ: 26099306, se sídlem Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5. K podrobnostech tohoto závazku k dalšímu členskému vkladu bude mezi družstvem a zakladatelem uzavřena smlouva dle ustanovení § 572 ZOK.

- 6) Zakladatelé se dohodli, že jejich vklady a závazky k družstvu považují za zcela rovnocenné a spravedlivé a nebudou v této souvislosti požadovat po družstvu či mezi sebou navzájem žádné vyrovnání.
- 7) Zakladatelé se dohodli, že další členské vklady zakladatelů Real 10 a.s. a Landia dle čl. V odst. 4 a 5 těchto stanov budou limitovány maximální částkou, která bude stanovena jako hodnota oddělených částí nemovitostí (jak je vymezeno v čl. I odst. 5 stanov). Tato hodnota bude odpovídat počtu metrů čtverečních oddělených částí nemovitostí krát ocenění jednoho metru čtverečního dle znaleckého posudku uvedené v čl. odst. 1 těchto stanov. Splacené další členské vklady se však nevrací a nijak nevypořádávají a náleží v plném rozsahu družstvu.

Čl. 6 Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva vzniká členství zakladatelům při vzniku družstva
 - b) za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky a s předchozím souhlasem představenstva družstva,
 - c) převodem nebo přechodem členství za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Vzhledem k tomu, že zakladatelé v rámci družstva realizují především projekt výstavby, členství v družstvu v prvních fázích projektu výstavby náleží pouze zakladatelům. Přijetí dalších členů do družstva je možné realizovat nejdříve po dokončení výstavby a po právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu a rodinným domům. Podmínky pro přijetí dalšího člena družstva budou stanoveny členskou schůzí družstva, případně doplněním těchto stanov.
- 3) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl. Dělení družstevního podílu je podmíněno souhlasem členské schůze družstva. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje. Zastavení družstevního podílu je možná je s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
- 4) Každý ze zakladatelů má v rámci svého družstevního podílu nárok na uzavření nájemní smlouvy k jedné třetině čisté podlažní plochy bytů a k jedné třetině čisté podlažní plochy nebytových prostor, které budou v bytovém domě po dokončení výstavby (pravomocné kolaudační rozhodnutí k bytovému domu) s tím, že rozdělení jednotlivých bytů proběhne tak, aby bylo spravedlivé (rozdělení podle velikosti bytů a nebytových prostor, podlaží, orientace apod.). V případě, že přesné rozdělení na třetiny nebude reálně možné, dohodli se zakladatelé, že přidělení bytů a nebytových prostor proběhne s ohledem na celkovou čistou podlažní plochu vždy ve prospěch městské části Praha 14. Tyto nároky zakladatelů však nevzniknou dříve, než splní své závazky uvedené v čl. 5 těchto stanov.

Čl. 7 Podmínky členství

- 1) Členem družstva může být fyzická i právnická osoba. Členy družstva se stávají vznikem družstva jeho zakladatelé a jejich družstevní podíl je rovný.
- 2) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, o přijetí rozhoduje představenstvo družstva, členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu, případně

- dalšího vkladu, který určila členská schůze svým usnesením pro vstup daného člena do družstva;
- b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami;
 - c) přechodem členství.

3) Písemná přihláška do družstva i písemné rozhodnutí představenstva musí obsahovat:

- a) označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b) označení přihlašované osoby, tj.: jméno, příjmení, datum narození a bydliště
 - c) firmu družstva
 - d) vymezení členského vkladu
 - e) datum sepsání přihlášky
 - f) podpis uchazeče o členství
- 4) Družstvo může přijmout sazebník závazných poplatků za registrace a úkony prováděné za účelem vedení členské evidence, placených nad rámec základního členského vkladu.

Čl. 8 Přechod členství

- 1) Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice, na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. V případě zániku zakladatele přechází členská práva a povinnosti na právního nástupce (s předchozím souhlasem členské schůze).

Čl. 9 Převod členství

- 1) Převod družstevního podílu v družstvu na základě smlouvy podléhá předchozímu souhlasu členské schůze. Nabyvatelem může být pouze osoba, která splňuje podmínky pro přijetí za člena. Práva a povinnosti spojená s družstevním podílem přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Zakladatelé mají k družstevnímu podílu předkupní právo.

Čl. 10 Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů.
- 3) V případě manželů se jedná vždy o jedno společné členství.

Čl. 11 Členská práva a povinnosti

1) Člen družstva má právo zejména:

- a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů, zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou svéprávnost a dosáhl-li věku 18 let;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
- d) předkládat podnětné návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován; k tomu využívá zejména jednání orgánů družstva nebo členské schůze družstva;
- e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, případně v dalších případech dle usnesení členské schůze;
- g) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytů a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním;
- h) pokud tak rozhodne členská schůze družstva, na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví bytu či nebytového prostoru, jehož je nájemcem, a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil celý členský podíl a uzavřel závazek a zaplatil další členský podíl (v případě úvěru uhradil v plném rozsahu částku připadající na jeho úvěr, včetně všech s tím spojených nákladů) vypočtený podle stanov a další náklady, které připadají na převáděný byt včetně poměrné části pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené;
- i) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů;
- j) užívat společné prostory domu a byt, který má v nájmu;
- k) při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vyplacení vypořádacího podílu;
- l) přenechat byt (a nebytový prostor) do podnájmu třetí osobě bez souhlasu družstva.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a usnesení orgánů družstva a podřídit se jim, pokud nejsou v rozporu se zákonem nebo stanovami;
- b) užívat byt či nebytový prostor k určeným účelům, řádně a včas platit nájemné, úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor a plnit další povinnosti stanovené v příslušné nájemní smlouvě. Výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu stanoví členská schůze. Nesplatí-li člen příslušné platby ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva, a to včetně vyloučení z družstva v případě, že prodlení přesáhne lhůtu 3 měsíců;
- c) zaplatit členský vklad a další členský vklad (včetně přijetí závazku k dalšímu členskému vkladu) způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen příslušné částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce ze strany družstva.
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu;
- e) umožnit po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu, provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
- f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu;
- g) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků ve výši určené členskou schůzí;
- h) přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva, a to až do výše svého členského vkladu;

- i) řádně a včas hradit příspěvky do fondů družstva (pořizovací fond, provozní fond, fond oprav).
 - j) hradit veškeré opravy a rekonstrukce bytu, včetně jeho vybavení, vyjma těch prací, které jsou svěřeny do správy a péče družstva;
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - l) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu;
 - m) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění a po předchozím písemném souhlasu představenstva družstva;
 - n) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí;
 - o) umožnit přístup do bytu za účelem provedení oprav, odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech;
 - p) dodržovat základní pravidla občanského soužití.
- 3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

Čl. 12

Užívání družstevního bytu

- 1) Právo užívání družstevního bytu vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání příslušný byt.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí družstva o přidělení družstevního bytu,
 - b) převodem družstevního podílu podle těchto stanov,
 - c) přechodem družstevního podílu na základě ukončeného řízení o pozůstalosti.
- 3) U zakládajících členů družstva bude byt a nebytový prostor přidělen jednotlivým členům do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytovému domu, a to s ohledem na zásady uvedené v předchozí části stanov.

Čl. 13

Povinnosti družstva

- 1) Družstvo vykonává správu nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) nebo prostřednictvím pověřeného správce. Správou nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) se rozumí péče o společné části nemovitostí (bytového domu a rodinných domů).
- 2) Družstvo zabezpečuje a hradí údržbu a opravy, rekonstrukce a modernizace nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) a společných prostor v tomto rozsahu:
 - a) vodovodní, plynovodní, kanalizační a elektrická přípojka od veřejné části do nemovitostí (bytového domu a rodinných domů),
 - b) vodorovný a svislý přívod vody, plynu, kanalizačního odpadu, včetně rozvodu ve zdech bytů, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,

- c) konstrukce základů, střešního pláště a fasády,
 - d) stavební úpravy a údržbu společných prostor.
- 3) Družstvo zabezpečuje údržbu a opravy i uvnitř bytů, jsou-li bezprostředně vyvolány pracemi podle předchozího odstavce. Ostatní opravy v bytech a náklady související s jejich užíváním hradí nájemce; družstvo tyto opravy a služby může za úplatu zajistit nebo zprostředkovat.
 - 4) Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
 - a) dodávku studené vody, plynu a elektrické energie,
 - b) odvod splaškových vod a odvoz pevného domovního odpadu,
 - c) úklid společných prostor,
 - d) administrativní úkony spojené se správou, zejména účetnictví, včasnou úhradu daní a jiných poplatků,
 - e) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) nebo jeho části (kromě vlastních bytů a nebytových prostor),
 - f) úkony spojené s vedením technické dokumentace nemovitostí (bytového domu a rodinných domů) a jeho části, včetně všech bytů,
 - g) revize technických zařízení dle platných právních předpisů.
 - 5) Družstvo vykonává dozor nad činností správce nemovitostí (bytového domu a rodinných domů), pokud tuto činnost nevykonává samo.
 - 6) Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. Informační deska má podobu klasické nástěnky

Čl. 14 Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla, případně členem určené adresy pro doručování člena i den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností, které byly představenstvu doloženy. Členové družstva souhlasí s užitím jejich osobních údajů do této evidence družstva. Členové družstva jsou zároveň povinni bez zbytečného odkladu oznámit a doložit představenstvu jakékoliv změny údajů evidovaných v členské evidenci.
- 3) Představenstvo družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
- 4) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené ve výši 100 Kč za jedno potvrzení.

Čl. 15 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká způsoby stanovenými ZOK. Podrobnější úpravu některých způsobů

zániku členství stanoví následující články.

Čl. 16 **Zánik členství dohodou**

- 1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání (vyplacení vypořádacího podílu ve výši stanovené zákonem) se provede v souhlasu se zákonem (ZOK), nikoliv však dříve, než dojde k vyklizení a řádnému předání bytu družstvu.
- 2) Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 17 **Zánik členství vystoupením**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Zakládající člen družstva může z družstva vystoupit však jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Členství zaniká uplynutím výpovědní lhůty 2 měsíců; tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstvu o jeho vystoupení z družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen ve lhůtě a za podmínek stanovených v těchto stanovách a ZOK.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva (členské schůze).

Čl. 18 **Zánik členství úmrtím člena fyzické osoby**

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Dědic doloží své dědické oprávnění příslušným pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu, s vyznačenou doložkou právní moci.
- 2) S přechodem členského podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, případně další práva stanovená těmito stanovami či ZOK.
- 3) Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, kteří se účastní dědického řízení. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit po nabytí družstevního podílu, když na něj v souladu s těmito stanovami a ZOK přecházejí všechny dluhy zemřelého vůči družstvu.

Čl. 19 **Zánik členství vyloučením**

- 1) Představenstvo družstva může člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím

je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, vyloučit z družstva:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
 - 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 - 6) Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
 - 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 - 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán, který je oprávněn rozhodnout o vyloučení. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 20

Další způsoby zániku členství

- 1) Členství v družstvu zaniká také:
 - a) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - b) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení,
 - c) okamžikem, kdy v insolvenčním řízení požádal o zpeněžení družstevního podílu zajištěný

- věřitel, doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut
- d) Zánikem a likvidací družstva bez nástupce.

- 2) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.
- 3) Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK. Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 21

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
- a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.,
 - c) ostatními způsoby stanovenými zákonem.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
- 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
- 5) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému z manželů členství nadále zachováno, a to jako členství individuální.

Čl. 22

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období, nejméně však činí částku vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (v případě vkladové povinnosti splněné anuitními platbami úvěru se, za vkladovou povinnost považuje uhrazená jistina úvěru ke dni zániku členství, k úrokům a dalším částkám spojeným s pořízením

úvěru se nepřihlíží).

- 2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav uvedený v předchozím odstavci, případně ke dni zániku členství, podle způsobu určení výše vypořádacího podílu.
- 3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 zákona.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží. Vypořádací podíl bude dále snížen o náklady, které družstvu vznikly v souvislosti se zánikem členství člena družstva. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 5) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členu vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Na nabyvatele přechází všechny závazky převodce.
- 6) Při převodu bytu do vlastnictví člena - nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, ani na žádné jiné platby z titulu splněné vkladové povinnosti.

Čl. 23

Volené orgány družstva

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
- 2) Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva.
- 3) Členská schůze je oprávněna zřídit poradní komise, trvalé nebo dočasné.
- 4) Zakladatelé jsou povinni zmocnit fyzickou osobu (svéprávnou a starší 18 let, která splňuje i další podmínky pro členství v orgánu družstva), která je bude v orgánu družstva zastupovat. Zástupce městské části Praha 14 na členské schůzi družstva volí Zastupitelstvo městské části Praha 14. Zástupce městské části Praha 14 do představenstva družstva volí Rada městské části Praha 14.

Čl. 24

Členská schůze družstva

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se schází nejméně jednou ročně.
- 2) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v evidenci členů nebo ji členům předá osobně. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v evidenci členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.

- 3) Pozvánka obsahuje alespoň:
- firmu a sídlo družstva,
 - místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - program členské schůze a
 - místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení a uvedení konkrétních změn stanov (co se mění a zdůvodnění změn).
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 6) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčí-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo nižší počet oprávněných členů i potřebných hlasů.
- 7) Na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, či členové kontrolní komise nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle tohoto zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
- 8) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 zákona.
- 9) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 zákona neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 10) Není-li členská schůze svolaná na žádost členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

Čl. 25

Působnost členské schůze

- 1) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
- přijímat a měnit stanovy,
 - rozhodovat o podmínkách přijetí za člena družstva,
 - volit a odvolávat členy představenstva,
 - schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

- g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
- h) schvalovat usnesení družstva, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
- i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva a o jiných významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
- j) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
- k) rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích,
- l) rozhodovat o podaných námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva,
- m) rozhodovat o převodech bytů do osobního vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
- n) schvalovat výši a způsob úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru,
- o) rozhodovat o prohlášení vlastníka o vymezení bytových a nebytových jednotek v domě.

2) Členská schůze je dále oprávněna:

- p) projednávat stížnosti členů,
- q) schvalovat statuty fondů,
- r) určovat povinnosti členů
- s) vykonávat působnost kontrolní komise,
- t) rozhodovat o úhradě ztráty družstva,
- u) stanovit pravidla v souladu se stanovami, na jejichž základě bude družstvo uzavírat se členy a s ostatními nájemci nájemní smlouvy,
- v) schvalovat odměny představenstvu
- w) schvalovat právní jednání družstva, na základě, kterých vznikne družstvu povinnost uhradit částku přesahující 5 000 000,-Kč,
- x) rozhodovat o zatížení majetku družstva právem třetích osob,
- y) schvalovat smlouvy, uzavírané mezi družstvem a členem družstva nebo orgánem družstva, s výjimkou nájemních smluv,
- z) rozhodovat o změně pravidel pro přispívání členů družstva na správu společných částí budovy a jejich údržbu a rozhodovat o převzetí závazku, přistoupení k závazku či zajištění závazku třetí osoby družstvem.

3) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozích odstavcích.

4) Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu.

5) Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.

6) Připouští se hlasování členské schůze mimo zasedání členské schůze (per rollam), a to korespondenčně (písemně) či elektronicky (prostřednictvím emailové zprávy).

7) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Návrh rozhodnutí, které představenstvo předloží členům družstva k hlasování per rollam, musí obsahovat alespoň:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, ne kratší než 15 dnů, s tím, že pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
- c) podklady potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí

8) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.

- 9) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 zákona se použije obdobně.
- 10) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 11) Rozhodnutí přijaté postupem per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.
- 12) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Čl. 26 Usnesení členské schůze

- 1) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání a přítomnost všech členů a souhlas všech hlasů přítomných členů.
- 2) Při hlasování má každý člen jeden hlas.
- 3) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, a to na základě plné moci, když podpisy na této plné moci je třeba úředně ověřit.
- 4) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.
- 5) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 6) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 7) O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov

Čl. 27 Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo má funkční období na dobu neurčitou a volí ze svých členů předsedu představenstva. K rozhodnutí představenstva je nutný souhlas všech členů představenstva.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem vyhrazeny jinému orgánu družstva.
- 3) Navenek jedná za družstvo vždy jeden člen představenstva, a to samostatně. Pokud zákon vyžaduje pro právní jednání písemnou formu, vyžaduje se právní jednání všech členů

představenstva, stejně tak v případě, že půjde o majetkovou dispozici nad částku ve výši 2 000 000,-Kč.

- 4) Činnost představenstva a běžnou činnost družstva řídí a organizuje předseda. Ve své činnosti je vázán obecně závaznými právními předpisy, stanovami družstva a usneseními členské schůze a představenstva.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Schůze představenstva svolává předseda představenstva pozvánkou zaslanou nejpozději 14 dní před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva může být schůze představenstva svolána i jiným způsobem, případně se vzdáním se práva na včasné svolání, pokud jsou přítomni všichni členové představenstva.
- 6) Z jednání představenstva musí být vyhotoven písemný zápis.
- 7) Do kompetence představenstva spadají následující činnosti:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které podle zákona a stanov nespadají do kompetence jiného orgánu,
 - b) svolává členskou schůzi a připravuje podklady k jednání,
 - c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - d) předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, kterou tato schválí nebo ji vezme na vědomí; v případě, že je tato zpráva zamítnuta, musí být sděleny důvody zamítnutí,
 - e) projednává návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a je povinno vyjádřit se k nim do 30 dnů,
 - f) odpovídá za administrativu a vedení členské evidence,
 - g) provádí úkony v majetkoprávních vztazích, uzavírá všechny druhy smluv,
 - h) odpovídá za řádnou účetní závěrku a případně sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - i) projednává případy porušení či nesplnění povinností členů družstva,
 - j) rozhoduje o vyloučení člena družstva,
 - k) zajišťuje zápisy změn týkající se zapisovaných skutečností do obchodního rejstříku,
 - l) jedná ve všech dalších věcech, ke kterým je členská schůze zmocní nebo které vycházejí z těchto stanov.

Čl. 28

Kontrola družstva

- 1) Kontrolní komise se nezřizuje. Její působnost vykonává členská schůze; každý člen družstva má vůči představenstvu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.
- 2) Městská část Praha 14 má v rámci oprávnění dle čl. 28 odst. 1 právo provádět kontrolu v družstvu, a to prostřednictvím svých zaměstnanců, které k této činnosti pověří. Tuto kontrolu je městská část Praha 14 povinna ohlásit představenstvu družstva nejméně 30 dní před provedením kontroly. V rámci kontroly jsou členové kontrolní skupiny oprávněni nahlížet do účetnictví družstva, kontrolovat hospodaření družstva a činit další úkony nutné k řádnému provedení kontroly. Družstvo i představenstvo této kontrolní skupině poskytne veškerou součinnost.
- 3) Členská schůze se vyjadřuje ke každé roční nebo jiné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
- 4) Členská schůze či členové jsou oprávněni vyžadovat u představenstva informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Čl. 29
Hlasování v představenstvu protokoly o jednání

- 1) Každému členu představenstva náleží jeden hlas.
- 2) Orgány družstva vedou o průběhu jednání a hlasování písemné protokoly. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou přístupné všem členům družstva. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Čl. 30
Zákaz konkurence

- 1) Na členy představenstva se nevztahuje zákaz konkurence.

Čl. 31
Odpovědnost členů orgánů družstva za škodu

- 1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
- 2) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena, pokud není zřízena, tak kterýkoliv člen družstva.
- 3) Pokud by náhrada škody nebyla představenstvem vymáhána soudně, je každý člen družstva oprávněn podat jménem družstva proti členovi představenstva nebo členovi kontrolního orgánu žalobu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil.

Čl. 32
Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Pokud o to požádá některý ze zakládajících členů družstva, zabezpečí představenstvo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s roční účetní závěrkou k projednání členské schůzi následující po požadavku člena na vypracování výroční zprávy.
- 5) Představenstvo družstva je povinno sledovat hospodaření a parametry jednání družstva s ohledem na zákon o veřejných zakázkách a vyhodnocovat, zda není družstvo v režimu veřejného zadavatele dle zákona o veřejných zakázkách (prostřednictvím účasti městské části Praha 14 na družstvu).

Čl. 33

Způsob použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, případně na způsobu úhrady ztrát. Zisk nebo jiné vlastní zdroje bytového družstva mohou být použity pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 2) Podíl člena na zisku nebo jiných vlastních zdrojích určených k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni konání členské schůze, která o podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích rozhoduje. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně zkrátí.
- 3) Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím pro to určeného fondu, (případně dalších zajišťovacích fondů, pokud byly zřízeny). Pokud fond/y (případně další zajišťovací fondy) nebude (nebudou) stačit na úhradu vykázané ztráty družstva, členská schůze je oprávněna rozhodnout o uhrazovací povinnosti členů, a to až do výše jejich členských vkladů. Vklady členů se přitom zatíží poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Čl. 34

Fondy družstva

- 1) Družstvo může zřídit na základě rozhodnutí členské schůze tyto fondy: fond ztrát, pořizovací fond, provozní fond a fond oprav.
- 1) Fond ztrát rozhodnutím členské schůze je možné zřídit až do výše základního členského vkladu fond ztrát, do kterého je povinen přispět každý člen poměrně podle výše svého základního členského vkladu.
- 2) Družstvo doplňuje fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky rovnající se součtu všech základních členských vkladů.
- 3) Zdroje fondu se používají výhradně na úhradu ztrát družstva.
- 4) Fond se smí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, a to rozhodnutím členské schůze přijaté nadpolovičním počtem všech hlasů členů družstva.

Čl. 35

Fond pořizovací

- 1) Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva ("členský podíl") stanovených těchto stanovách.
- 2) Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s projektem výstavby.

Čl. 36

Fond provozní

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních záloh placených členy družstva, popř. nájemci bytů a nebytových prostor. Výši záloh stanovuje členská schůze.

- 2) Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle nájemců bytů a nebytových prostor a vyúčtovávají se ročně podle skutečných nákladů.

Čl. 37 Fond oprav

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních záloh placených nájemci bytů. Výši záloh stanovuje členská schůze.
- 2) Prostředky fondu se používají výhradně na opravy společných prostor nemovitostí a dalších částí nemovitostí nebo na případné splátky úvěru na takové opravy.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců bytů a vyúčtovávají se ročně podle skutečných nákladů.

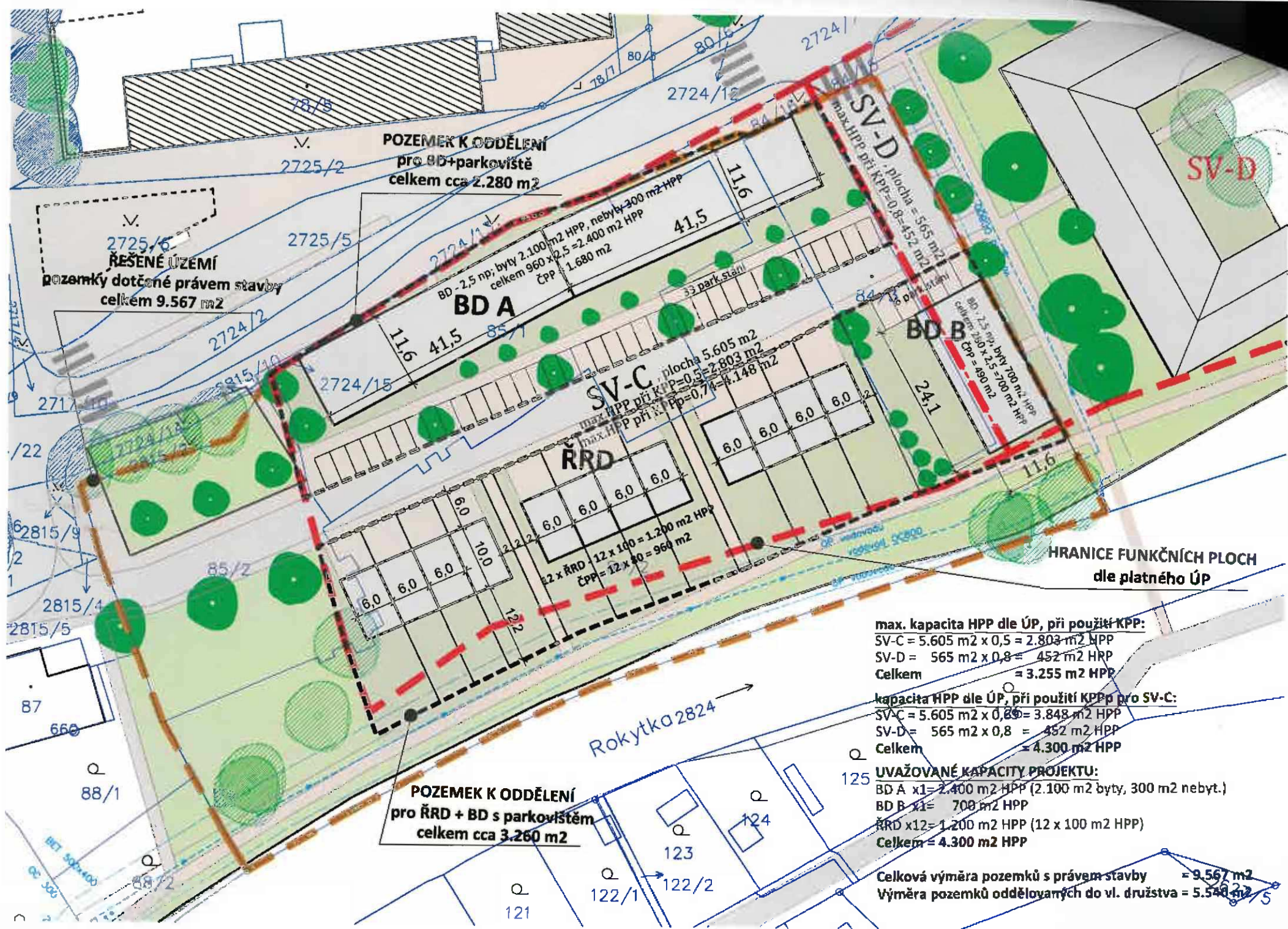
Čl. 38 Zrušení a likvidace družstva

- 1) Družstvo se zrušuje způsoby stanovenými ZOK.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 4) Průběh likvidace družstva upravuje ZOK.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu (v případě úhrady úvěrem se počítá jen jistina úvěru, k úrokům a nákladům úvěru se nepřihlíží). Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 6) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy v poměru výše jejich vkladů do družstva, vůči celkovému součtu vkladů.

Čl. 39 Společná ustanovení

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.

- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami
- 5) Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a ZOK, jinými právními předpisy a těmito stanovami.
- 6) Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí ZOK a těmito stanovami.
- 7) Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného nájemců s regulovaným nájmem se stanoví v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
- 8) Nečlen družstva - nájemce bytu bude hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 9) Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za jejich užívání a zálohy za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno požadovat úrok z prodlení ve smyslu platných právních předpisů a dále se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý dne prodlení.
- 10) Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do 15 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.
- 11) Zakladatelé potvrzují, že společně s dohodou o obsahu těchto stanov uzavřeli mezi sebou dobu „akcionářské dohody“ za účelem řešení situací, ve kterých by došlo k zablokování rozhodování členské schůze či představenstva ze strany některého z členů družstva (zejména rozhodnutí, která vyžadují souhlas všech členů členské schůze či všech členů představenstva) a dále k řešení situací, kdy některý z členů nebude plnit povinnosti dle těchto stanov či bude stanovy či právní předpisy porušovat a bude tak ztěžovat či ohrožovat plnění činnosti družstva a naplňování účelu družstva (což je především výstavba bytového domu a rodinných domů), a to i svou pasivitou apod.



**POZEMEK K ODDĚLENÍ
pro RD+parkoviště
celkem cca 2.280 m²**

**REŠENÉ ÚZEMÍ
pozemky dotčené právem stavby
celkem 9.567 m²**

BD A
BD - 2,5 np; byty 2.100 m² HPP, nebyty 300 m² HPP
celkem 960 x 2,5 = 2.400 m² HPP
ČPP = 1.680 m²

SV-C
plocha 5.605 m²
max HPP při KPP=0,5 = 2.803 m²
max HPP při KPP=0,74 = 4.148 m²

BD B
BD - 2,5 np; byty 700 m² HPP
celkem 250 x 2,5 = 625 m² HPP
ČPP = 480 m²

ŘRD
12 x ŘRD 12 x 100 = 1.200 m² HPP
ČPP = 12 x 80 = 960 m²

**HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH
dle platného ÚP**

**POZEMEK K ODDĚLENÍ
pro ŘRD + BD s parkovištěm
celkem cca 3.260 m²**

max. kapacita HPP dle ÚP, při použití KPP:

SV-C = 5.605 m² x 0,5 = 2.803 m² HPP
SV-D = 565 m² x 0,8 = 452 m² HPP
Celkem = 3.255 m² HPP

kapacita HPP dle ÚP, při použití KPP pro SV-C:

SV-C = 5.605 m² x 0,69 = 3.848 m² HPP
SV-D = 565 m² x 0,8 = 452 m² HPP
Celkem = 4.300 m² HPP

UVAŽOVANÉ KAPACITY PROJEKTU:

BD A x1 = 2.400 m² HPP (2.100 m² byty, 300 m² nebyt.)
BD B x1 = 700 m² HPP
ŘRD x12 = 1.200 m² HPP (12 x 100 m² HPP)
Celkem = 4.300 m² HPP

Celková výměra pozemků s právem stavby = 9.567 m²
Výměra pozemků oddělovaných do vl. družstva = 5.540 m²