

RÁMCOVÁ SMLOUVA O PŘEVODU PODÍLU

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“),

(„**Smlouva**“)

SMLOUVNÍ STRANY

1) **SNEO, a.s.**

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem Nad alejí
1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 27114112, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085

(„**Prodávající**“)

a

2) **DRA development s.r.o.**

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, se sídlem Na Florenci
2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 07248890, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 297679

(„**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně „**Strany**“, a každý samostatně „**Strana**“)

a

3) **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**

společnost založená a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Aglas Fylaxeos &
Polygnostou, 212, C & I CENTER BUILDING, 2. patro, 3082, Limassol, Kyperská republika,
registrační číslo: HE 295402

(„**Ručitel**“)

PREAMBULE

(A) **Areál Dračky, s.r.o.** je společnost s ručením omezeným založená a existující v souladu
s právním řádem České republiky, se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO:
06715460, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka
287707 („**Společnost**“).

(B) Prodávající jako jediný společník Společnosti a vlastník 100% podílu ve Společnosti, na který
případá plně splacený vklad do základního kapitálu ve výši 115.400.000,- Kč, rozhodl
v souvislosti s touto Smlouvou o rozdělení podílu, a je tak jediným společníkem Společnosti
a vlastníkem:

- a. 90% podílu, na něhož připadá plně splacený vklad do základního kapitálu Společnosti
ve výši 103.860.000,- Kč („**Převáděný Podíl**“); a
- b. 10% podílu, na něhož připadá plně splacený vklad do základního kapitálu společnosti
ve výši 11.540.000,- Kč („**Podíl 2**“ a spolu s Převáděným Podílem jako „**Podíly**“).

- (C) Prodávající má zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě prodat Převáděný Podíl Kupujícímu, a Kupující má zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě Převáděný Podíl koupit od Prodávajícího.
- (D) Dne 27.6.2018, usnesením č.j. 3605/18 schválila rada Městské části Praha 6 uzavření této Smlouvy a SHA (jak je definována dále), dne 20.6.2018, usnesením č.j. 639/18 projednalo zastupitelstvo Městské části Praha 6 výběr nabídky Kupujícího na uzavření této Smlouvy a SHA (jak je definována dále).
- (E) Před podpisem této Smlouvy Kupující a/nebo Ručitel složil na vázaný účet vedený pro Prodávajícího, č. ú.: 115-7100950267/0100 („**Jistotní účet**“) jistotu za účast ve 2. kole veřejné soutěže o nejlepší nabídku s názvem „Převod majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o.“ („**Soutěž**“) ve výši 94.000.000,- Kč (slovy: devadesát čtyři milionů korun českých) („**Jistota**“).
- (F) V rámci Soutěže nabídl Kupující a/nebo Ručitel za koupi Podílů kupní cenu 436.500.001,- Kč (slovy: čtyři sta třicet šest milionů pět set tisíc jedna korun českých) („**Nabídková cena**“).

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Za podmínek stanovených touto Smlouvou se Prodávající zavazuje převést na Kupujícího v Den převodu úplné a neomezené vlastnické právo k Převáděnému Podílu a Kupující se zavazuje za podmínek uvedených v této Smlouvě Převáděný Podíl od Prodávajícího přijmout do svého výlučného vlastnictví a zaplatit za něj Prodávajícímu Kupní cenu, jak je tento pojem definován níže v ustanovení článku 2.1 této Smlouvy.

2. KUPNÍ CENA

- 2.1 Za podmínek stanovených touto Smlouvou se Kupující zavazuje uhradit Prodávajícímu za převod Převáděného Podílu kupní cenu ve výši 392.850.000,90 Kč (slovy: tři sta devadesát dva miliony osm set padesát tisíc korun českých a devadesát haléřů) („**Kupní cena**“).
- 2.2 Kupní cena bude Prodávajícímu uhrazena v Den převodu z Vázaného účtu v souladu s podmínkami Smlouvy o VÚ (jak je definována dále v článku 3.1(a) této Smlouvy). K zaplacení Kupní ceny dojde připsáním částky odpovídající Kupní ceně na účet Prodávajícího dle podmínek Smlouvy o VÚ.

3. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY VYPOŘÁDÁNÍ PŘEVODU

- 3.1 K vypořádání převodu dle článku 1.1 této Smlouvy dojde 1. (první) pracovní den poté, co Kupující doloží Prodávajícímu splnění poslední z níže uvedených odkládacích podmínek („**Den převodu**“), nedohodnou-li se Strany jinak:
 - (a) Bezodkladně po podpisu této Smlouvy Strany uzavřou dohodu o správě kupní ceny za převod podílu se společností Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 („**Schovatel**“), jakožto schovatelem, jejímž předmětem bude zejména zřízení u Schovatele účtu úschovy („**Vázaný účet**“) k vypořádání prostředků složených Kupujícím na Vázaný účet zejména za účelem uhrazení Kupní ceny („**Smlouva o VÚ**“), přičemž podmínky Smlouvy o VÚ budou v podstatném ohledu shodné s následujícími podmínkami:
 - (i) Do pěti (5) pracovních dnů po podpisu Smlouvy o VÚ převede Prodávající částku Jistoty z Jistotního účtu na Vázaný účet;
 - (ii) Do pěti (5) pracovních dnů po podpisu Smlouvy o VÚ složí Kupující na Vázaný účet minimálně částku odpovídající částce Nabídkové ceny ponížené o částku Jistoty („**Složená částka**“).

- (iii) Schovatel uvolní z Vázaného účtu částku ve výši Kupní ceny ve prospěch Prodávajícího po předložení Schovateli souhlasného prohlášení Stran o vypořádání převodu Převáděného Podílu na Kupujícího, které bude v podstatném ohledu shodné s prohlášením v **Příloze č. 5** této Smlouvy, anebo originálu výpisu z obchodního rejstříku pro Společnost, na kterém bude jako vlastník Převáděného Podílu uveden Kupující;
 - (iv) Schovatel uvolní z Vázaného účtu částku odpovídající 10 % Nabídkové ceny („**Kupní cena 2**“) ve prospěch Prodávajícího po předložení Schovateli souhlasného prohlášení Stran o vypořádání převodu 10% podílu ve Společnosti z Prodávajícího na Kupujícího, které bude v podstatném ohledu shodné s prohlášením v **Příloze č. 5** této Smlouvy, s přihlédnutím k tomu, že předmětem převodu je 10% podíl ve Společnosti, anebo originálu výpisu z obchodního rejstříku pro Společnost, na kterém bude jako vlastník 100% podílu ve Společnosti uveden Kupující;
 - (v) Nebude-li Schovateli doručen doklad dle článku 3.1(a)(iii) této Smlouvy ani do 12 měsíců ode dne podpisu Smlouvy o VÚ, vyplatí Schovatel veškeré prostředky z Vázaného účtu Kupujícímu;
 - (vi) Ke dni pátého (5.) výročí podpisu Smlouvy o VÚ uvolní Schovatel aktuální zůstatek na Vázaném účtu ve prospěch Kupujícího;
 - (vii) Schovatel vždy naloží s prostředky na Vázaném účtu dle písemné instrukce Prodávajícího a Kupujícího s úředně ověřenými podpisy;
 - (viii) Náklady na odměnu Schovateli za vedení Vázaného účtu dle Smlouvy o VÚ ponese Strana rovným dílem.
- (b) Kupující předloží Prodávajícímu bankovní záruku vystavenou dle českého práva bankou přijatelnou pro Prodávajícího, obsahující abstraktní, neodvolatelný závazek banky uspokojit Prodávajícího na jeho první výzvu v případě, že Kupující nesplní svůj závazek dle článku 5.3 této Smlouvy zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu, a to až do výše 87.300.000,20 Kč, ve znění přijatelném pro Prodávajícího („**Bankovní záruka**“). Závazek z Bankovní záruky bude platit až do okamžiku splnění veškerých závazků Kupujícího z článku 5.1 a 5.2 této Smlouvy s tím, že částka Bankovní záruky se bude snižovat následovně:
- (i) jakmile dojde k uzavření smlouvy dle článku 5.3(d) této Smlouvy, anebo k předložení návrhu této smlouvy ve znění přijatelném pro Městskou část Praha 6, podepsaného ze strany Kupujícího, bude částka Bankovní záruky snížena na 15% Nabídkové ceny;
 - (ii) jakmile bude Prodávajícímu předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje užívání etapy stavby (etap stavby) dle Nabídky, jejíž (jejichž) celková bytová podlahová plocha dosáhne alespoň 50% celkové bytové podlahové plochy všech etap stavby dle Nabídky, bude částka Bankovní záruky snížena na 10% Nabídkové ceny.
- (c) Kupující složí do pěti (5) pracovních dnů po podpisu Smlouvy o VÚ na Vázaný účet minimálně částku odpovídající Složené částce.
- 3.2** Odmítne-li Kupující ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy uzavřít s Prodávajícím a Schovatelem Smlouvu o VÚ za podmínek v podstatném ohledu shodných s podmínkami uvedenými v této Smlouvě, a/nebo nesloží-li Kupující ve lhůtě uvedené ve Smlouvě o VÚ částku ve výši Složené částky, a/nebo nepředloží-li Kupující Prodávajícímu Bankovní záruku dle podmínek článku 3.1(b) této Smlouvy ani do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, má Prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 10% Nabídkové ceny. Kupující a Ručitel souhlasí s tím, že k uhrazení smluvní pokuty mohou být použity prostředky na Jistotním účtu nebo Vázaném účtu. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího dle článku 9.2 této Smlouvy.

4. VYPOŘÁDÁNÍ PŘEVODU PŘEVÁDĚNÉHO PODÍLU

4.1 V Den převodu se Strany sejdou k vypořádání převodu Převáděného Podílu na Kupujícího v 10:00 hodin v sídle Prodávajícího, nedohodnou-li se jinak, kde se zavazují uskutečnit následující právní a faktická jednání:

- (a) Kupující předá Prodávajícímu originál potvrzení Schovatele, že na Vázaném účtu jsou složeny prostředky alespoň ve výši odpovídající Složené částce;
- (b) Kupující předá Prodávajícímu originál Bankovní záruky dle článku 3.1(b) této Smlouvy;
- (c) Strany podepíší technickou smlouvu o převodu Převáděného Podílu („**Smlouva o převodu**“), jejíž vzorové znění tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy a jednatelé Společnosti svým podpisem za Společnost potvrdí doručení Smlouvy o převodu Společnosti;
- (d) Strany podepíší společnickou smlouvu, jejímž předmětem bude mimo jiné stanovení podmínek pro řízení Společnosti, určení práv a povinností Stran spojených s jejich účastí ve Společnosti a nakládání s podíly ve Společnosti („**SHA**“), ve znění dle **Přílohy č. 7** této Smlouvy;
- (e) Strany (nebo kterákoliv z nich) předají Schovateli doklad o podpisu Smlouvy o převodu („**Společné prohlášení**“) ve znění dle **Přílohy č. 5** této Smlouvy;
- (f) Kupující předá Prodávajícímu písemné potvrzení Schovatele, že částka Kupní ceny byla uhrazena na účet Prodávajícího;
- (g) Dva (2) stejnopisy podepsané Smlouvy o převodu a jeden (1) stejnopis SHA budou předány Kupujícímu, jeden (1) stejnopis Smlouvy o převodu a jeden (1) stejnopis SHA si ponechá Prodávající a jeden (1) stejnopis Smlouvy o převodu bude předán zástupci Společnosti.

4.2 Prodávající jako jediný společník Společnosti přijme rozhodnutí v působnosti valné hromady Společnosti, jehož předmětem bude:

- (i) odvolání stávajících členů orgánů Společnosti;
- (ii) přijetí nového znění společenské smlouvy Společnosti v souladu s touto Smlouvou a SHA, v podstatném ohledu shodné se zněním společenské smlouvy v **Příloze č. 1** této Smlouvy, a
- (iii) volba členů orgánů v souladu s SHA.

4.3 Nepřijme-li Prodávající rozhodnutí dle článku 4.2 této Smlouvy, zavazují se Strany zajistit přijetí těchto rozhodnutí valnou hromadou Společnosti bezodkladně po Dni převodu.

5. POVINNOSTI PO DNI PŘEVODU

5.1 Kupující se zavazuje, že po Dni převodu bude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající pro něj z plánu realizace rezidenční výstavby na nemovitostech nacházejících se v katastrálním území Veleslavin, obec Praha, resp. v katastrálním území Střešovice, obec Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 2735, resp. LV č. 2923, jak uvedeno níže:

Pozemek parc. č.	Katastrální území (obec)	LV	Stavba
608/3	Veleslavin (Praha)	2735	
608/4	Veleslavin (Praha)	2735	součástí pozemku je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního (průmyslový objekt)
608/5	Veleslavin (Praha)	2735	součástí pozemku je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního

			(průmyslový objekt)
608/6	Veleslavín (Praha)	2735	součástí pozemku je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního (průmyslový objekt)
608/7	Veleslavín (Praha)	2735	součástí pozemku je stavba č. p. 405 (průmyslový objekt)
2057/1	Střešovice (Praha)	2923	
2057/4	Střešovice (Praha)	2923	
2108/1	Střešovice (Praha)	2923	

(„**Nemovitosti**“) („**Projekt**“), který je **Přílohou č. 2** této Smlouvy a který odpovídá Nabídce, tj. zejména zajistí (i) zahájení všech etap stavby v souladu s termíny stanovenými v Projektu a (ii) realizaci výstavby v souladu s architektonickým a dispozičním řešením stavby v Nabídce. Zahájením stavby se pro účely této Smlouvy rozumí splnění veškerých podmínek pro zahájení stavby dle Projektu stanovených příslušnými právními předpisy a provedení konkrétních stavebních prací, které skutečně směřují k dokončení stavby podléhající příslušnému stavebnímu povolení, a to bez jakýchkoliv přerušení (s výjimkou nezbytných technologických přestávek dle technických norem ČSN a EN), v souladu s příslušným stavebním povolením. Etapou stavby se pro účely této Smlouvy rozumí část stavby se samostatným stavebním povolením.

- 5.2** Kupující se dále zavazuje předložit Městské části Praha 6 závazný návrh smlouvy na realizaci investice do veřejně přístupné občanské vybavenosti nebo zeleně na území Městské části Praha 6 v souladu se svojí Nabídkou, a za dalších podmínek obvyklých na trhu, jehož součástí bude ručitelství závazek Ručitele (nebo jiné osoby ze skupiny Ručitele přijatelné pro Městskou část Praha 6), že Městskou část Praha 6 upokojí, jestliže Kupující nesplní jakýkoliv závazek dle uvedené smlouvy, do tří (3) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, a to tak, aby s přihlédnutím k vnitřním předpisům Městské části Praha 6 mohla být smlouva uzavřena nejpozději do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy.
- 5.3** V případě, že Kupující poruší své povinnosti dle článku 5.1 a/nebo 5.2 této Smlouvy, vznikne Prodávajícímu nárok na smluvní pokutu:
- (a) ve výši 5 % Nabídkové ceny v případě, že součet dní pro zahájení všech etap stavby na Nemovitostech přesáhne součet dní pro zahájení všech etap stavby dle Projektu o více než 30 %;
 - (b) ve výši 10 % Nabídkové ceny v případě, že součet dní pro zahájení všech etap stavby na Nemovitostech přesáhne součet dní pro zahájení všech etap stavby dle Projektu o více než 50 %, do této částky se započte již uhrazená smluvní pokuta dle článku 5.3(a) této Smlouvy,
 - (c) ve výši 5 % Nabídkové ceny v případě, že stavba nebude respektovat architektonické nebo dispoziční řešení dle Projektu, a to tak, že souhrnná bytová podlahová plocha se zvýší o více než 10 % od souhrnné bytové podlahové plochy dle Projektu a/nebo počet bytových jednotek se zvýší o více než 10 % od počtu bytových jednotek dle Projektu,
 - (d) ve výši 5 % Nabídkové ceny, případně v takové částce odpovídající hodnotě investice dle Nabídky, dle toho, která částka bude vyšší, v případě, že Kupující nepředloží Městské části Praha 6, prostřednictvím tajemníka Úřadu Městské části Praha 6, závazný návrh smlouvy dle článku 5.2 této Smlouvy do tří (3) měsíců od uzavření této Smlouvy a/nebo k uzavření takové smlouvy s Městskou částí Praha 6 nedojde z důvodu na straně Kupujícího.
- 5.4** Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího, která bude v podstatném ohledu shodná se vzorem

připojeným v Příloze č. 6 („Výzva Prodávajícího“). V případě prodlení Kupujícího se zaplacením smluvní pokuty je sjednán úrok z prodlení ve výši 0,01% z dlužné částky denně od prvního dne prodlení až do úplného zaplacení.

- 5.5 Pokud nebude smluvní pokuta Prodávajícímu v plné výši uhrazena ani ve lhůtě 30 dní ode dne doručení Výzvy Prodávajícího, případně nebude uhrazena (včetně příslušenství) ani z Bankovní záruky, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit, přičemž toto právo bude trvat po celou dobu realizace Projektu až po jeho dokončení Kupujícím, kterým se rozumí den nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje užívání poslední etapy stavby na Nemovitostech dle Projektu. Kupující se v případě odstoupení Prodávajícího od Smlouvy zavazuje odstranit na písemnou výzvu Prodávajícího na své náklady veškeré stavby realizované Kupujícím na Nemovitostech v rozporu s podmínkami Projektu týkajícími se dispozičního a architektonického řešení stavby, nedohodnou-li se Strany v daném případě jinak.

6. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ STRAN

- 6.1 Prodávající prohlašuje a ujišťuje Kupujícího, že ke dni podpisu této Smlouvy platí a ke dni účinnosti Smlouvy o převodu bude platit následující („Prohlášení Prodávajícího“):

- (a) Prodávající je jediným společníkem Společnosti a vlastníkem Podílů;
- (b) Prodávající neuzavřel žádné smlouvy ani jiná ujednání, jejichž předmětem by byl převod nebo zastavení Podílů nebo jejich části;
- (c) S Podíly jsou spojena veškerá práva společníka, která s nimi spojuje zákon a společenská smlouva Společnosti;
- (d) Podíly nejsou zatíženy žádným nárokem, zástavním právem, zajišťovacím převodem práv, opcí, oprávněním k prodeji či zástavě ani žádným jiným právem třetí osoby, zadržovacím právem, přednostním právem, předkupním právem či zástavou jakéhokoli druhu („Zatížení“), ani jinými ujednáními či závazky směřujícími ke zřízení Zatížení;
- (e) Prodávající je v plném rozsahu oprávněn (i) uzavřít tuto Smlouvu; (ii) plnit své povinnosti a dluhy vyplývající ze Smlouvy; a (iii) prodat a převést Podíly bez Zatížení, přičemž tato Smlouva představuje platné a závazné povinnosti Prodávajícího, jež jsou proti němu vymahatelné v souladu s podmínkami v ní stanovenými;
- (f) Prodávající není v úpadku nebo v hrozícím úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb. Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího nebyl proti Prodávajícím podán (i) insolvenční návrh nebo (ii) návrh na soudní výkon rozhodnutí, exekuční návrh, resp. obdobný návrh v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů nebo (iii) není vedena daňová exekuce podle zák. č. 280/2009 Sb., resp. obdobné řízení v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů, a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího, podání takového návrhu ani nehrozí nebo (iv) neprobíhá dražba majetku Prodávajícího podle zák. č. 26/2000 Sb. a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího ani dražba nehrozí;
- (g) Prodávající se nedopustil jakéhokoli jednání nebo opomenutí, které by vedlo k neplatnosti zamýšleného převodu Podílů;
- (h) Společnost není v úpadku nebo v hrozícím úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb. Proti Společnosti nebyl dle nejlepšího vědomí Prodávajícího podán (i) insolvenční návrh nebo (ii) návrh na soudní výkon rozhodnutí, exekuční návrh, resp. obdobný návrh v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů nebo (iii) není vedena daňová exekuce podle zák. č. 280/2009 Sb., resp. obdobné řízení v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů, a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího, podání takového návrhu ani nehrozí nebo (iv) neprobíhá dražba majetku Společnosti podle zák. č. 26/2000 Sb. a podle nejlepšího vědomí Prodávajícího ani dražba nehrozí;
- (i) Společnost je společností řádně založenou a platně existující v souladu s právním řádem

České republiky. Základní kapitál Společnosti byl v plné výši splacen. Údaje uvedené ve výpisu z obchodního rejstříku pro Společnost ke dni podpisu této Smlouvy jsou a ke Dni převodu zůstanou pravdivé, úplné a správné;

- (j) Soud neprohlásil Společnost za neplatnou právnickou osobu ve smyslu § 129 Občanského zákoníku, a ani žádné takové řízení neprobíhá či nehrozí. Nebyl předložen žádný návrh ani nebylo přijato žádné rozhodnutí příslušných orgánů Společnosti ani žádného soudu o likvidaci Společnosti, o zrušení Společnosti nebo o jakékoli její přeměně ve smyslu příslušných právních předpisů;
- (k) Prodávající poskytl před uzavřením této Smlouvy Kupujícímu nebo jiným osobám ze skupiny Kupujícího v rámci Zpřístupněných informací (jak jsou definovány v článku 6.3 této Smlouvy) veškeré dokumenty a informace týkající se Převáděného podílu, Společnosti a jejího závodu, které mu fakticky byly nebo s ohledem na jeho postavení jediného společníka Společnosti musely být ke dni poskytnutí Kupujícímu, nebo jiné osobě ze skupiny Kupujícího, přístupu do Dataroomu nebo ke dni jejich založení do Dataroomu známy a současně které měl k dispozici a které by byly podstatné pro kupujícího Podílu, a žádné podstatné informace nezamlčel. Pro účely této Smlouvy se má za to, že příslušné informace byly Prodávajícímu známy, pokud o těchto skutečnostech prokazatelně věděli současně alespoň dva současní členové statutárního orgánu Prodávajícího;
- (l) Společnost nemá žádné závazky (dluhy), vyjma závazků (dluhů) existujících ke dni 1.1.2018 („**Rozhodný den**“) a uvedených v souladu se zásadami a standardy stanovenými zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v zahajovací rozvaze Společnosti, která byla zpřístupněna v Dataroomu (jak je definován dále v článku 6.3 této Smlouvy) a/nebo závazků (dluhů) vzniklých po Rozhodném dni a vyplývajících z běžné obchodní činnosti Společnosti a/nebo vyplývajících z této Smlouvy. Neexistují žádné mimorozvahové položky, jako jsou směnky vlastní či cizí nebo šeky vystavené, přijaté či zaručené Společností;
- (m) Od Rozhodného dne do Dne převodu bude Společnost vykonávat pouze běžnou obchodní činnost v souladu s předmětem podnikání zapsaným pro Společnost do obchodního rejstříku a svojí předchozí běžnou obchodní praxí a nedojde k žádnému jednání ze strany Společnosti nebo Prodávajícího ohledně Společnosti, které by podle jejich povahy, účelu nebo trvání překračovalo meze obvyklé a běžné správy a řízení obchodního závodu. Za výkon běžné obchodní činnosti v souladu s předmětem podnikání Společnosti nepřekračující uvedené meze je přitom považováno i případné uzavření smluvního vztahu a/nebo případný vznik dluhu nebo pohledávky mezi Společností a Prodávajícím po zápisu Odštěpení (jak je definováno dále v článku 8.1 této Smlouvy) do obchodního rejstříku, pokud budou vyplývat ze správného uplatnění konceptu Rozhodného dne a za předpokladu, že v případě vzniku dluhu na straně Společnosti jeho výše nepřekročí 100.000,- Kč (bez daně). To znamená, že budou pouze představovat právní vyjádření skutečnosti, že před zápisem Odštěpení do obchodního rejstříku Prodávající poskytl či přijal plnění z resp. do té jeho části jmění, která nepřechází na Společnost, k tíži resp. ve prospěch té jeho části jmění, která přechází na Společnost, a skutečnosti, že do zápisu Odštěpení do obchodního rejstříku ještě nedošlo k vypořádání takového vnitřního zúčtování mezi odpovídajícími účetními středisky Prodávajícího;
- (n) V souladu s článkem 6.1(m) této Smlouvy nedojde zejména k následujícím jednáním Společnosti nebo Prodávajícího ve vztahu ke Společnosti bez souhlasu Kupujícího, nebude-li vyžadováno jinak obecně závaznými právními předpisy nebo pravomocným rozhodnutím příslušného soudu či jiného příslušného úřadu:
 - (i) k jednání, v jehož důsledku by došlo ke změně podmínek smluv, jejichž stranou je Společnost, ohledně platebních podmínek a dalších podmínek v neprospěch Společnosti, a pokud by tyto kroky měly v každém jednotlivém případě za následek snížení celkové účetní hodnoty Společnosti o více než 100.000,- Kč;

- (ii) k dobrovolné likvidaci Společnosti, ke snížení nebo zvýšení základního kapitálu Společnosti, k vyplacení dividendy nebo jakékoliv složky vlastního kapitálu Společnosti, včetně záloh na tyto platby, ke změně účetního období nebo účetních postupů;
- (iii) mimo rámec běžného obchodního styku Společnost nebo Prodávající ve vztahu ke Společnosti neprodá, nepronajme, nesvěří správu, nevyčlení do svěřeneckého fondu, nepostoupí, nepřevéde nebo nezatíží ani nebude obdobným způsobem nakládat s majetkem Společnosti, jehož účetní hodnota přesáhne 100.000,- Kč, se závodem Společnosti nebo jeho částí nebo jakýmkoliv nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti;
- (iv) založení jakékoli dceřiné společnosti Společnosti, jakož i nabytí podílu v jakékoli obchodní korporaci a nabytí jakékoli majetkové účasti na jakémkoli podnikání třetí osoby ze strany Společnosti;
- (v) k uzavření jakékoli smlouvy o zápůjčce, o úvěru či jiné smlouvy s obdobným účelem ze strany Společnosti s výjimkou takové případné smlouvy uzavřené za podmínek dle článku 6.1(m) této Smlouvy; Společnost mimo rámec běžného obchodního styku nepřevzme, nepřistoupí, nezaručí nebo neposkytne jakékoli zajištění dluhů jakékoli třetí osoby a zdrží se jakéhokoli jednání, které by vedlo nebo mohlo vést ke vzniku nového dluhu Společnosti přesahujícího výši 100.000,- Kč; nedojde k postoupení nebo vzdání se jakékoli pohledávky Společnosti, jejíž výše by přesahovala 50.000,- Kč;
- (vi) ke změně organizace Společnosti ve vztahu k zaměstnancům, zejména co do uzavírání a ukončování pracovněprávních vztahů se zaměstnanci, mzdovým podmínkám, změnám v počtu zaměstnanců a změnám podmínek smluv s dosavadními zaměstnanci Společnosti; tím není dotčeno právo takových zaměstnanců své pracovněprávní vztahy ke Společnosti v souladu s obecně závaznými právními předpisy ukončit a Strany konstatují, že Prodávající ani Společnosti za takové jednání zaměstnanců nijak neodpovídá;
- (vii) ke změně podmínek smluv s členy volených orgánů Společnosti, zástupci nebo poradci, zejména pokud jde o změny v podmínkách odměňování a přiznání jakýchkoli bonusů, včetně mimořádných odměn a odstupných v případě zániku nebo odvolání z funkce, s výjimkou změn vyžadovaných zákonem nebo již platnými smluvními ujednáními;
- (viii) přijetí povinnosti k provedení jakéhokoli jednání uvedeného v tomto článku 6.1(n) s výjimkou takové případné smlouvy uzavřené dle článku 6.1(m) této Smlouvy.

6.2 Prohlášení dle článku 6.1 je činěno s výjimkou následujících jednání Společnosti nebo Prodávajícího ohledně Společnosti:

- (a) jakýchkoliv jednání předvídaných touto Smlouvou nebo SHA,
- (b) jakýchkoliv jednání vyvolaných nebo souvisejících s Odštěpením,
- (c) uzavření smlouvy mezi Prodávajícím a Společností, jejímž předmětem bude poskytnutí ze strany Prodávajícího služeb správy Nemovitostí, která bude uzavřena na dobu neurčitou s možností jejího ukončení písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou maximálně 3 měsíce, a odměnou za služby nepřekračující částku 100.000,- Kč měsíčně (plus DPH),
- (d) dalších jednání písemně odsouhlasených Kupujícím.

6.3 Prohlášení Prodávajícího jsou poskytnuta s výhradou veškerých skutečností, které pro finančního, daňového a právního poradce vyplývají: (i) z této Smlouvy, (ii) z dokumentů a jiných informací zpřístupněných ve virtuálním dataroomu přístupném na doméně www.capsa.cz, označeném SNEO, v období od 23.3.2018 do 4.5.2018 („Dataroom“), za účelem provedení hloubkové prověrky Společnosti (*due diligence*), jehož obsah je uložen na DVD, která tvoří **Přílohu č. 4** této Smlouvy („Obsah Dataroomu“), (iii) z prohlídky

Nemovitostí Kupujícím a/nebo Ručitelem, případně jinou osobou ze skupiny Kupujícího nebo Ručitele, konané dne 5.4.2018 („**Zpřístupněné informace**“); nebo (iv) z informací, které jsou zveřejněny v příslušných veřejných rejstřících, seznamech a jejich sbírkách, včetně katastru nemovitostí, obchodního rejstříku, rejstříku zástav, insolvenčního rejstříku, rejstříků vedených Úřadem průmyslového vlastnictví, rejstříku trestů (jeho části, která je veřejně přístupná) nebo (v) z jiných informací, které ke Dni převodu Kupujícímu a/nebo Ručiteli byly nebo musely být prokazatelně známy („**Známá skutečnost**“).

- 6.4 Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Prohlášení Prodávajícího jsou jedinými prohlášeními a zárukami, které Prodávající Kupujícímu ohledně Převáděného Podílu nebo v souvislosti s touto Smlouvou dává a za které ponese odpovědnost za podmínek stanovených v článku 7 této Smlouvy; pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že žádná předchozí prohlášení Prodávajícího učiněná jakoukoliv formou přede dnem podpisu této Smlouvy a mimo článek 6.1 této Smlouvy nejsou Prohlášeními Prodávajícího.
- 6.5 Kupující ke dni podpisu této Smlouvy výslovně prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že ke dni podpisu této Smlouvy jsou a ke dni účinnosti Smlouvy o převodu budou všechna prohlášení a ujištění Kupujícího uvedená v článku 6.6 Smlouvy pravdivá, správná a úplná („**Prohlášení Kupujícího**“).
- 6.6 Kupující tímto výslovně prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že:
- (a) Kupující je společností s ručením omezeným řádně založenou a existující v souladu s právním řádem České republiky;
 - (b) Údaje poskytnuté Prodávajícímu v rámci nabídky Kupujícího podané do prvního kola veřejné soutěže ohledně Kupujícího, včetně informace o jeho skutečném majiteli ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., zůstávají nezměněny;
 - (c) Kupující je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, plnit své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, a realizovat transakci zamýšlenou touto Smlouvou. Závazky obsažené v této Smlouvě představují závazné, zákonné a platné závazky Kupujícího vymahatelné proti Kupujícímu v souladu s podmínkami a ustanoveními této Smlouvy;
 - (d) Uzavření této Smlouvy Kupujícím:
 - (i) není porušením jakékoli povinnosti vyplývající z platných právních předpisů v jakémkoli právním řádu, jimiž je Kupující vázán;
 - (ii) není porušením jakékoli povinnosti vyplývající z jakékoli smlouvy, jíž je Kupující stranou;
 - (iii) není v rozporu s jakýmkoli požadavkem, rozhodnutím nebo předběžným opatřením správního orgánu nebo soudu, nebo rozhodčím nálezem rozhodců, jímž je Kupující vázán;
 - (e) Kupující není v úpadku nebo v hrozícím úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb. Proti Kupujícímu nebyl podán (i) insolvenční návrh nebo (ii) návrh na soudní výkon rozhodnutí, exekuční návrh, resp. obdobný návrh v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů nebo (iii) není vedena daňová exekuce podle zák. č. 280/2009 Sb., resp. obdobné řízení v příslušné jurisdikci či podle dříve platných českých právních předpisů, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího, podání takového návrhu ani nehrozí nebo (iv) neprobíhá dražba majetku Kupujícího podle zák. č. 26/2000 Sb. a podle nejlepšího vědomí Kupujícího ani dražba nehrozí;
 - (f) Kupující se nedopustil jakéhokoli jednání nebo opomenutí, které by vedlo k neplatnosti zamýšleného převodu Podílů, nebo které by mohlo tento převod ohrozit či zpochybnit.
 - (g) Kupující má dostatek finančních prostředků na uhrazení Kupní ceny a složení dalších částek na Vázaný účet dle podmínek této Smlouvy.
- 6.7 Kupující prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy mu Prodávající poskytl dokumenty a

informace, z kterých je seznatelný právní i ekonomický stav Společnosti, a umožnil mu seznámit se s faktickým stavem Nemovitostí. Tyto informace byly pro Kupujícího dostatečné k rozhodnutí o koupi Převáděného podílu za podmínek sjednaných touto Smlouvou.

- 6.8 Každá ze Stran bere na vědomí a potvrzuje, že druhá Strana uzavírá tuto Smlouvu v důvěře v to, že veškerá prohlášení a ujištění vůči ní v této Smlouvě učiněná jsou pravdivá a přesná.
- 6.9 Ukáže-li se jakékoliv Prohlášení Kupujícího nepravdivým, nepřesným či neúplným („**Porušení prohlášení Kupujícího**“), bude mít Prodávající nárok na náhradu újmy způsobené Kupujícím v důsledku takového Porušení prohlášení Kupujícího.

7. ODPOVĚDNOST PRODÁVAJÍCÍHO

- 7.1 Pokud se kterékoli z Prohlášení Prodávajícího ukáže být ke Dni převodu v podstatném ohledu nepravdivé („**Porušení prohlášení Prodávajícího**“), bude to představovat vadu Převáděného podílu a Kupujícím vznikne za podmínek stanovených dále v tomto článku nárok požadovat slevu z Kupní ceny. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že nárok na slevu z Kupní ceny je jediným přípustným nárokem Kupujícího v souvislosti s porušením Prohlášení Prodávajícího, tj. Kupující nemá v případě Porušení prohlášení Prodávajícího právo uplatňovat jakékoliv jiné nároky, včetně práva odstoupit od Smlouvy nebo nároku na náhradu jakékoliv újmy.
- 7.2 Kupující se podpisem této Smlouvy v souladu s ustanovením § 1916 odst. 2 Občanského zákoníku dále vzdává jakýchkoli práv vůči Prodávajícímu z vadného plnění v souvislosti s koupí Převáděného podílu dle této Smlouvy, s výjimkou případů, kdy Porušení prohlášení Prodávajícího zakládá skutečnost, která představuje podstatný rozpor se Zpřístupněnými informacemi, tato skutečnost byla Prodávajícímu známa před podpisem této Smlouvy (ustanovení poslední věty článku 6.1(k) této Smlouvy se použije obdobně) a Prodávající o ní Kupujícího neinformoval (všechny podmínky musí být splněny kumulativně). Pro vyloučení pochybností platí, že Porušení prohlášení Prodávajícího nemůže zakládat Znamá skutečnost.
- 7.3 V případě, že nastane Porušení prohlášení Prodávajícího, má Kupující v rozsahu, v jakém se tohoto práva nevzdal v souladu s článkem 7.2 této Smlouvy, a za dalších podmínek stanovených v tomto článku 7, nárok na slevu z Kupní ceny. Výši slevy určí společnost ze skupiny jedné z následujících společností dle uvedeného pořadí: RSM Tacoma a.s., Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8, Grant Thornton Advisory s.r.o., Jindřišská 16, 110 00 Praha 1, nebo BDO Advisory s.r.o., Karolinská 661/4, 186 00, („**Znalec**“) dle výše škody vzniklé Společnosti nebo Kupujícímu v důsledku Porušení prohlášení Prodávajícího, přičemž se bude zohledňovat pouze skutečná škoda a nikoliv nepřímá škoda ani ušlý zisk. Při výpočtu slevy však nebude v žádném případě použit jakýkoliv multiplikátor případně použitý při stanovení Kupní ceny Kupujícím. Kupující je oprávněn předložit Prodávajícímu do 30 (třiceti) dnů ode dne zjištění Porušení prohlášení Prodávajícího, nejpozději však ve lhůtě dle článku 7.9 této Smlouvy, oznámení popisující příslušné porušení spolu s originálem (ověřenou kopií) dopisu Znalci o jeho pověření určením výše slevy z Kupní ceny v souladu s podmínkami této Smlouvy („**Oznámení**“).
- 7.4 Kupující se zavazuje poskytnout Prodávajícímu a Znalci veškeré relevantní podklady pro stanovení výše slevy.
- 7.5 Odpovědnost Prodávajícího za Porušení prohlášení Prodávajícího nebo jiné porušení Smlouvy bude vyloučena, pokud nastane kterákoliv z uvedených skutečností:
- (a) Prodávající na svůj účet zcela napravil příslušné Porušení prohlášení Prodávajícího nebo jiné porušení Smlouvy tvrzené Kupujícím. Kupující poskytne Prodávajícímu k nápravě veškerou nezbytnou součinnost;
 - (b) vada vznikne nebo bude zhoršena jednáním nebo opomenutím Kupujícího;
 - (c) jakýkoliv nárok z titulu Porušení prohlášení Prodávajícího nebo z porušení Smlouvy vznikl jako následek právní úpravy, jež nebyla účinná ke Dni převodu nebo která nabyla účinnosti s retroaktivním účinkem, byť jen s nepravým; současně platí, že vadu se nepovažuje případná nedostatečná rezerva či opravná položka v účetnictví Společnosti;

- (d) Kupující v případě zahájení jakéhokoliv soudního, správního či jiného řízení, v jehož rámci se jedná o skutečnosti, které zakládají nebo mohou založit Porušení prohlášení Prodávajícího,
- (i) neinformoval bez zbytečného odkladu Prodávajícího o zahájení takového řízení a/nebo řádně o jeho průběhu a/nebo o vydání všech rozhodnutí v nich vydaných;
 - (ii) neumožnil Prodávajícímu, aby převzal zastupování Společnosti v takových řízeních, nedohodnou-li se Strany jinak;
 - (iii) bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího nárok uplatňovaný třetími osobami či institucemi narovnal, vzdal se jej nebo jinak vypořádal;
 - (iv) nepostupoval s péčí řádného hospodáře a s odbornou péčí a řádně nevyužíval veškeré hmotněprávní i procesněprávní prostředky k obraně předložené Prodávajícím.
- 7.6 Prodávající neposkytne Kupujícímu jakékoliv odškodnění (indemnitu) v souvislosti se zjištěními Kupujícího učiněnými v rámci hloubkové prověrky Společnosti, a skutečnostmi vyplývajícími ze Zpřístupněných informací.
- 7.7 U jednotlivého Porušení prohlášení Prodávajícího nemá Kupující nárok na slevu více než jedenkrát. Totéž platí i v případě, že jedním jednáním dojde zároveň k porušení více než jednoho Prohlášení Prodávajícího.
- 7.8 Kupující má právo požadovat slevu z Kupní ceny dále pouze v případě, kdy jsou kumulativně splněny následující podmínky:
- (a) hodnota jednotlivé vady dle posudku Znalce vypracovaného v souladu s článkem 7.3 činí v každém jednotlivém případě alespoň 2.000.000,- Kč; a současně
 - (b) souhrnná hodnota vad činí alespoň 12.500.000,- Kč.
- 7.9 Strany si sjednaly, že Kupující má právo požadovat slevu také pouze v případě, že Oznámení bylo doručeno Prodávajícímu ve lhůtě 12 měsíců ode Dne převodu. V případě, že Oznámení doručeno ve výše uvedené lhůtě nebylo, nárok na slevu zaniká.
- 7.10 Strany si sjednaly, že nejvyšší úhrnná částka, kterou Prodávající případně zaplatí Kupujícímu jako slevu, nepřesáhne v souhrnu výši 10 % Kupní ceny.
- 7.11 Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že sjednáním pravidel pro uplatnění nároků Kupujícího za vadné plnění dle této Smlouvy Strany nahrazují a vylučují použití zákonných ustanovení § 1914 až § 1925 a § 2099 až § 2117 Občanského zákoníku, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.
- 7.12 Kupující se tímto zavazuje, že za Společnost po Dni převodu nevznese žádné nároky vůči současným a/nebo bývalým členům orgánů Společnosti, v souvislosti s výkonem jejich funkce v období přede Dnem převodu. V případě, že dle pravomocného rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu, zakládajícího platební povinnost jakéhokoli ze současných a/nebo bývalých členů orgánů Společnosti vůči Společnosti v souvislosti s výkonem jejich funkce přede Dnem převodu, bude jakýkoli ze současných a/nebo bývalých členů orgánů Společnosti povinen k plnění vůči Společnosti, zavazuje se Kupující nahradit takovému členu orgánu to, co bylo plněno z jeho strany Společnosti na základě výše uvedeného pravomocného rozhodnutí, a to v důsledku porušení povinnosti Kupujícího dle věty první tohoto článku 7.12. Kupující je povinen nahradit plnění dotčeného členu orgánu Společnosti dle tohoto článku 7.12 do 10 (deseti dnů) ode dne doručení písemné výzvy dotčeného členu orgánu.

8. ODŠKODNĚNÍ

- 8.1 Prodávající, jakožto společnost rozdělovaná, a Společnost, jakožto společnost nástupnická, realizovaly přeměnu rozdělení Prodávajícího ve formě odštěpení sloučením, na jejímž základě došlo k přechodu části jmění Prodávajícího na Společnost, to vše v souladu s projektem rozdělení odštěpením, vyhotoveným dne 4.4.2018, který je dostupný ve sbírce listin obchodního

rejstříku vedené pro Prodávajícího a pro Společnost („**Odštěpení**“).

- 8.2** V případě, že Společnost splní za Prodávajícího dluh v důsledku zákonného ručení Společnosti za dluhy Prodávajícího v důsledku Odštěpení, zavazuje se Prodávající uhradit Společnosti částku ve výši nebo odpovídající hodnotě plnění poskytnutého Společností na úhradu dluhu zajištěného ručením, maximálně však do výše částky zákonné výše ručení. Nárok na odškodnění Společnosti však vznikne pouze v případě, že půjde o splnění dluhu platného a existujícího (nikoliv budoucího nebo podmíněného) a před splněním dluhu Společnost písemně oznámí Prodávajícímu, že věřitel uplatnil vůči Společnosti nárok z ručení a umožní Prodávajícímu uplatnit vůči věřiteli veškeré námitky.
- 8.3** V případě, že Prodávající splní za Společnost dluh v důsledku zákonného ručení Prodávajícího za dluhy Společnosti v důsledku Odštěpení, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu částku ve výši nebo odpovídající hodnotě plnění poskytnutého Prodávajícím na úhradu dluhu zajištěného ručením, nejvýše však do částky zákonné výše ručení. Nárok na odškodnění Prodávajícího však vznikne pouze v případě, že půjde o splnění dluhu platného a existujícího (nikoliv budoucího nebo podmíněného) a před splněním dluhu Prodávající písemně oznámí Společnosti, že věřitel uplatnil vůči Prodávajícímu nárok z ručení a umožní Společnosti uplatnit vůči věřiteli veškeré námitky.

9. UKONČENÍ SMLOUVY

- 9.1** Odstoupení od této Smlouvy nebo jakékoli její jiné jednostranné ukončení je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku upravujících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení smlouvy. Ustanovení § 1977 až 1980, § 2002 odst. 1 věta první a § 2003 odst. 1 Občanského zákoníku se nepoužijí a nahrazují se ujednáními obsaženými v této Smlouvě.
- 9.2** Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že bude naplněna jakákoli z následujících podmínek:
- (a) v důsledku jakéhokoli jednání nebo opominutí Kupujícího nedojde k uhrazení byť jen části Kupní ceny v rozporu s povinnostmi Kupujícího dle této Smlouvy a/nebo Smlouvy o VÚ;
 - (b) Kupující či jiná osoba podá insolvenční návrh ohledně Kupujícího ve smyslu § 136 zákona č. 182/2006 Sb., přičemž v případě podání insolvenčního návrhu jinou osobou se nesmí jednat o zjevně bezdůvodný návrh;
 - (c) insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Kupujícího ve smyslu § 136 zákona č. 182/2006 Sb.;
 - (d) z důvodu na straně Kupujícího nedojde ke splnění veškerých odkládacích podmínek dle článku 3.1 této Smlouvy ani do 20 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy;
 - (e) v souladu s podmínkami dle článku 5.5 této Smlouvy.
- 9.3** Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že bude naplněna jakákoli z následujících podmínek:
- (a) Kupující se nestane vlastníkem Převáděného Podílu dle této Smlouvy;
 - (b) z důvodu na straně Prodávajícího nedojde ke splnění odkládacích podmínek dle článku 3.1 této Smlouvy ani do 20 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy;
 - (c) Prodávající či jiná osoba podá insolvenční návrh ohledně Prodávajícího ve smyslu § 136 zákona č. 182/2006 Sb., přičemž v případě podání insolvenčního návrhu jinou osobou se nesmí jednat o zjevně bezdůvodný návrh;
 - (d) insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Prodávajícího ve smyslu § 136 zákona č. 182/2006 Sb.
- 9.4** Nebude-li v konkrétních případech v této Smlouvě uvedeno jinak, má Strana právo odstoupit od

Smlouvy do 30 dnů ode dne, kdy se dozví nebo měla a mohla dozvědět o skutečnosti, která zakládá její právo na odstoupení dle této Smlouvy, nejdéle pak do 1 roku ode dne, kdy tyto skutečnosti nastaly.

- 9.5** Odstoupení od této Smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem doručení Straně, které je určené. Ke dni účinnosti odstoupení zanikají všechna práva a všechny povinnosti Stran vzniklé na základě této Smlouvy. Strany se dohodly, že pokud bude tato Smlouva zrušena na základě odstoupení, vypořádají si vzájemná práva a povinnosti ve lhůtě 15 (patnácti) dnů po nabytí účinnosti odstoupení, zejména si v této lhůtě vrátí plnění, která byla poskytnuta před odstoupením od této Smlouvy, není-li ve zvláštních případech uvedeno v této Smlouvě jinak.

10. PROHLÁŠENÍ RUČITELE

- 10.1** Ručitel se zavazuje, že bezpodmínečně splní každý dluh Kupujícího vyplývající z této Smlouvy nebo z SHA a/nebo vzniklý na základě této Smlouvy nebo SHA, včetně veškerých sjednaných smluvních pokut, závazků z titulu předčasného ukončení Smlouvy, náhrady škody či jiných závazků jakékoliv povahy, který v době jeho splatnosti nesplní Kupující, a to do dvou (2) týdnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího, nebude-li Prodávajícím stanovena delší lhůta. Prodávající tento závazek Ručitele přijímá.
- 10.2** Ručitel se zavazuje sdělit Prodávajícímu předem jakékoli změny jeho adresy pro doručování a dále všechny skutečnosti, které by mohly mít podstatný vliv na jeho schopnost plnit závazky dle prohlášení Ručitele v článku 10.1 této Smlouvy.
- 10.3** V případě porušení povinností Ručitele dle článku 10.2 této Smlouvy, zaplatí Ručitel Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč za každý případ porušení a uhradí veškerou škodu, která Prodávajícímu porušením této povinnosti vznikne.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1** Ručitel prohlašuje a souhlasí s tím, že jakékoliv prostředky složené případně Ručitelem na Jistotní účet nebo na Vázaný účet jsou určeny a budou použity ke splnění povinností Kupujícího dle této Smlouvy uhradit Prodávajícímu Kupní cenu či jiné platby dle této Smlouvy nebo SHA a Kupující i Prodávající s tímto souhlasí.
- 11.2** Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, není žádná ze Stran oprávněna postoupit nebo převést tuto Smlouvu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Prodávající má právo postoupit pohledávky za Kupujícím vzniklé na základě této Smlouvy.
- 11.3** Není-li v této Smlouvě v konkrétním případě uvedeno jinak, má slovo podstatný nebo významný hodnotu odpovídající 2.000.000,- Kč.
- 11.4** Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá Strana své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.
- 11.5** Uplatněním práva na zaplacení smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo oprávněné Strany dle této Smlouvy domáhat se náhrady újmy vzniklé v důsledku porušení povinností povinné Strany zajištěných smluvní pokutou v plné výši.
- 11.6** Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, vzájemná komunikace Stran bude písemná v českém jazyce a doručena druhé Straně na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Strana oznámí bez zbytečného odkladu druhé Straně jakékoli změny své doručovací adresy formou doporučeného dopisu, jehož doručením dojde ke změně doručovací adresy Strany bez nutnosti uzavření dodatku k této Smlouvě.
- 11.7** Pro tuto Smlouvu nebo uzavření dodatku k ní se nepoužije ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.
- 11.8** Strany tímto prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1764 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněna domáhat se po jiné Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností

zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

- 11.9 Strany si navzájem poskytnou veškerou potřebnou součinnost nezbytnou k naplnění účelu této Smlouvy. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 11.10 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní se řídí právními předpisy České republiky a budou vykládány v souladu s nimi. Tato Smlouva se řídí právem České republiky. Jakékoli spory vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny soudy České republiky.
- 11.11 Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce. Každá Strana a Ručitel obdrží po 1 (jednom) vyhotovení Smlouvy a 1 (jedno) vyhotovení obdrží Společnost. Přílohy, na něž je v textu Smlouvy odkazováno, tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 11.12 Strany výslovně sjednávají, že tato Smlouva může být účinně měněna či doplňována výlučně formou písemných dodatků uzavřených oběma Stranami. To samé platí pro vzdání se práv podle této Smlouvy.
- 11.13 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
- 11.14 Strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), přičemž uveřejnění zajistí Prodávající. Strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, atd.) a nemohou být tak veřejně poskytnuty. Tyto údaje Strany označí zvýrazněním textu šedou barvou. Strana, která Smlouvu uveřejní v registru smluv, nenesе za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty žádnou odpovědnost. Smlouva nabyde účinnosti ke dni jejího zveřejnění v registru smluv v souladu s podmínkami Zákona o registru smluv, nejdříve však k prvnímu (1.) pracovnímu dni následujícímu po dni podpisu Smlouvy oběma Stranami.
- 11.15 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1: Nová společenská smlouva Společnosti;
 - Příloha č. 2: Projekt (Nabídka);
 - Příloha č. 3: Smlouva o převodu;
 - Příloha č. 4: Obsah Dataroomu (DVD);
 - Příloha č. 5: Společné prohlášení ohledně převodu;
 - Příloha č. 6: Výzva Prodávajícího;
 - Příloha č. 7: Návrh SHA.

[ZBYTEK STRANY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRAZDNÝ]

[PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ PO PŘÍLOHÁCH SMLOUVY]

Strany a Ručitel tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Za SNEO, a.s.

Místo:

Datum:

Místo:

Datum:

Jméno:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

Jméno:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

Místo:

Datum:

Za DRA development s.r.o.

Jméno:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

Místo:

Datum:

Za PENTA REAL ESTATE HOLDING
LIMITED

Jméno:

Funkce:

[úředně ověřený podpis]

12. POTVRZENÍ O DORUČENÍ

Společnost tímto potvrzuje, že jí bylo doručeno jedno (1) vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy.

Místo:

Místo:

Datum:

Datum:

Za Areál Dračky, s.r.o.:

Jméno:

Jméno:

Funkce: jednatel

Funkce: jednatel