

## Memorandum o porozumění

Toto Memorandum o porozumění nabývá účinnosti dnem \_\_\_\_\_2013 a to mezi:

- (1) **RPG BYTY, s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 2582/3, PSČ 701 97, Česká republika, IČO: 277 69 127, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 292 53 (“dále jen **RPG**”); a
- (2) **Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ**, občanské sdružení v České republice se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava a Přívoz, Nádražní 923/118, IČO: 22722912, (“dále jen **bytyOKD**”).

### Vzhledem k tomu, že:

bytyOKD chtějí v níže uvedeném rozsahu umožnit nájemníkům nabytí nemovitostí vlastněných RPG.

Toto memorandum definuje podmínky pro uskutečnění jednorázového projektu prodeje domů s celkovým maximálním počtem 100 bytů od společnosti RPG a pro financování sociálních projektů, které se nemovitostí RPG týkají.

Informace v tomto memorandu jsou pro smluvní strany a jejich poradce pokládány za důvěrné, jak je v dokumentu uvedeno.

Toto memorandum se uzavírá za podpory [vedení ČSSD] a předpokládá se, že ČSSD zašle dopis vyjadřující tuto podporu v podobě tvořící přílohu č. 1 tohoto memoranda.

## ČLÁNEK I

### PROJEKT PRODEJE

**Odstavec 1.01** V souladu s podmínkami stanovenými v tomto memorandu, RPG nabídne za tržní ceny k prodeji ze svého portfolia vybrané domy s nájemníky. Nabídka prodeje za podmínek specifikovaných tímto memorandem se dále označuje jako “**Projekt**”.

**Odstavec 1.02** K prodeji budou určeny domy s celkovým počtem maximálně 100 bytů.

**Odstavec 1.03** Domy, které budou v rámci Projektu k dispozici, budou bytové domy bez nebytových prostor nacházející se v městské části Ostrava – Poruba v oblasti vymezené mapkou tvořící přílohu č. 2a a jejichž seznam tvoří přílohu 2b.

**Odstavec 1.04** Prodejní cena každého domu bude vypočtena na základě ceny 12 000 Kč za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytů s příslušenstvím tak, jak je uvedena v evidenčních listech

pro výpočet měsíčních úhrad k bytům v prodávaném domě. RPG nebude prodávat žádný ze svých domů za nižší než uvedenou tržní cenu.

**Odstavec 1.05** RPG bude prodávat domy pouze bytovým družstvům nebo jiným právníckým osobám zajišťujícím kolektivní výkon vlastnictví, které budou založeny stávajícími nájemníky domu (“**Družstvo**”). RPG nebude bytové domy prodávat fyzickým osobám ani právníckým osobám, které jako zcela nebo zčásti vlastní osoba nebo osoby, které nejsou nájemníky domu. RPG nebude prodávat jednotlivé byty.

**Odstavec 1.06** Do Projektu budou zahrnuty bytové domy, které budou v celkovém součtu čítat maximálně 100 bytů, a to dle pořadí zájmu nájemníků, jak je specifikováno v Článku III níže.

**Odstavec 1.07** Jakmile bude Projekt dokončen, společnost RPG následně vyhodnotí, zda je vhodné, aby eventuálně činila další kroky. Ve svém hodnocení bude RPG přihlížet k trvajícím dodržování podmínek, které jsou uvedené v Článku IV a V níže.

**Odstavec 1.08** Prodej jednotlivých bytových domů bude vázán na odkládací podmínky specifikované v Odstavci 3.01 níže. Projekt jako celek bude vázán na odkládací podmínky a ujednání uvedené v Článku IV a V níže.

**Odstavec 1.09** RPG neposkytuje žádné záruky, že:

- (a) se Projekt uskuteční, pokud nebudou dodrženy podmínky; nebo
- (b) v budoucnu dojde k prodeji dalších nemovitostí; nebo
- (c) bude Projekt rozšířen o oblasti mimo část Ostravy-Poruby popsanou v Příloze 2

## **Článek II**

### **FINANCOVÁNÍ**

**Odstavec 2.01** RPG zamýšlí vyvinout veškeré úsilí, aby zajistila, že dojde k založení sdružení, nadace, fondu, svěřenského fondu nebo jiné právnícké osoby, dále jen “**Nadace**”, pro různé společensky prospěšné účely. Ty se budou týkat:

- (a) sociálního bydlení pro neziskové organizace, sociálně znevýhodněné rodiny a hendikepované osoby;
- (b) finanční podpory veřejných projektů, jakými jsou například komunitní centra, místní aktivity, dětská hřiště a bezpečnost na veřejném prostranství v oblastech s domy RPG; a
- (c) při splnění podmínek Projektu dotování kupní ceny domů prodáváním do vlastnictví Družstev ve výši 3100 Kč za m<sup>2</sup> plochy definované v odst. 1.04

**Odstavec 2.02** RPG vynaloží veškeré úsilí k tomu, aby zajistila, že společnost BXR Group poskytne nebo podpoří financování Nadace, a to v celkovém objemu přibližně 30 000 000 Kč. Sama RPG nebude poskytovat žádné financování. Není zaručeno, že společnosti BXR Group poskytne v budoucnu další financování.

**Odstavec 2.03** Předpokládá se, že Nadace bude moci přijímat finance i od jiných dárců než jen od společnosti BXR Group, tedy i od státních, regionálních a místních orgánů.

**Odstavec 2.04** O rozdělení finančních prostředků z Nadace bude rozhodovat výbor, ve kterém budou moci být i jiní členové než jen zástupci BXR Group, zejména pokud bude financování poskytnuto i jinými dárci než pouze společností BXR Group.

**Odstavec 2.05** V souladu s Odstavcem 2.02 budou financování a dotace k dispozici, i když budou prodávány domy s celkem méně než 100 byty.

**Odstavec 2.06** Způsob, jakým budou Zájemci (jak jsou definováni níže) žádat o dotaci, bude uveden ve smlouvě mezi RPG a Nadací, jejichž podmínky budou nastaveny pro všechny stejně, přičemž však všechny žádosti budou muset splňovat požadavky uvedené v Článku III níže.

### **Článek III**

#### **PODMÍNKY A SCHVALOVACÍ PROCES PRODEJE DOMŮ**

**Odstavec 3.01** Jakýkoliv prodej domu bude muset splňovat následující podmínky:

- (a) Zaslání písemné nabídky ohledně koupě domu, která bude splňovat následující podmínky:
  - (i) žádost bude schválena a podepsána většinou nájemníků v domě (určí se podle počtu bytů) (“**Zájemci**”);
  - (ii) v žádosti bude uvedena kupní cena domu v souladu s výše uvedeným;
  - (iii) v žádosti bude uvedena totožnost všech členů Družstva; těmi mohou být ke dni podání žádosti i ke dni převodu domu jen nájemníci;
  - (iv) žádost bude rovněž obsahovat závazek každého Zájemce za podmínek schválených RPG ohledně (x) zachování mlčenlivosti o podmínkách prodeje, (y) dodržení podmínek uvedených v Odstavci 4.03 níže a (z) souhlas s Odstavcem 4.06 níže;
  - (v) spolu se žádostí bude složena záloha ve výši 20 000 Kč (“**Záloha**”);
- (b) Založení Družstva před podpisem kupní smlouvy, jehož zakladatelské právní jednání bude vyžadovat, že se členy Družstva mohou stát pouze nájemníci předmětného domu.

(c) Podpis kupní smlouvy, která bude v souladu s požadavky uvedenými v Odstavci 3.06 níže, a platba stanovené kupní ceny ne déle než 180 dnů poté, kdy RPG potvrdí splnění výše uvedených podmínek; zájemci, že jeho nabídka učiněná v souladu s odstavcem 3.01 a) byla přijata.

(d) RPG obdrží předběžný souhlas osob, které mají zástavní právo k příslušnému domu, a toto právo zanikne před tím, než dojde k prodeji.

**Odstavec 3.02** Domy určené k prodeji budou do Projektu vybrány společností RPG dle pořadí, ve kterém společnost obdrží písemné nabídky splňující podmínky uvedené v Odstavci 3.01(a), přičemž tyto domy nebudou zahrnovat v úhrnu více než 100 bytů.

**Odstavec 3.03** V případě, že RPG obdrží nabídku poté, kdy již počet bytů podle dříve doručených nabídek dosáhl limitu 100 dle Odstavce 3.02, taková nabídka bude odmítnuta a dojde k vrácení Zálohy.

**Odstavec 3.04** RPG může dle svého uvážení a se souhlasem Zájemců ponechat zamítnuté žádosti v pořadníku a v případě, že by předchozí žadatelé nesplnili dané podmínky, bude žádost reaktivována.

**Odstavec 3.05** V případě prodeje bude Záloha odečtena od kupní ceny domu. RPG si může Zálohu ponechat, pokud ze strany Družstva nedojde ke koupi daného domu do 180 dní od data přijetí nabídky; Záloha však bude Zájemcům vrácena v případech, kdy by nedošlo k prodeji z důvodů na straně RPG nebo Nadace.

**Odstavec 3.06** Kupní smlouva na dům, včetně všech prázdných bytů v domě a pozemku pod ním, bude v podobě akceptovatelné jak pro RPG, tak pro Družstvo. Kupní smlouva bude obsahovat závazek, že Družstvo nebude moci rozdělit bytový dům na jednotlivé byty nebo jiné jednotky bez předchozího písemného souhlasu společnosti RPG Industries Limited (nebo jejího právního nástupce nebo jiného subjektu, který bude společností RPG Industries Limited nebo jejím právním nástupcem pověřen udělit takovýto souhlas), a závazek, aby v případě budoucího prodeje nebo zástavy domu, ať už Družstvem nebo dalším vlastníkem, příslušná smlouva takovouto podmínku obsahovala.

**Odstavec 3.07** Nájemci, kteří se nebudou účastnit koupě, se po jejím uskutečnění stanou nájemci Družstva za stávajících nájemních podmínek.

## **Článek IV**

### **PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ TÝKAJÍCÍ SE PROJEKTU**

**Odstavec 4.01** V Projektu se nebude pokračovat, pokud nebudou dodrženy veškeré podmínky a ujednání Odstavců 4.02 a 4.03 nebo pokud dojde k porušení Článku V přede dnem nebo

ke dni, kdy RPG bude připraveno spustit Projekt vůči nájemníkům (dále jen „Datum spuštění“). Následně může RPG ukončit Projekt ve vztahu k jakýmkoli ještě nezrealizovaným prodejům, pokud dojde k neplnění nebo porušení jakýchkoli smluvních podmínek a ujednání. Navíc se k jakémukoliv budoucímu porušení těchto podmínek a ujednání, ať již před Datem spuštění nebo po něm, bude přihlížet při hodnocení (nebo ukončení) Projektu.

**Odstavec 4.02** Podmínkou spuštění Projektu je to, že bytyOKD napíše Evropské Komisi oznámení o zpětvzetí jím podané stížnosti ve věci privatizace 45.88% podílu OKD, a.s. a dá závazný příslib zajištěný dohodnutými sankcemi, že (i) neodvolá takové zpětvzetí stížnosti a (ii) nevyvolá žádnou další stížnost ohledně této nebo jakékoli dřívější fáze privatizace OKD, a.s.

**Odstavec 4.03** Podmínkou spuštění Projektu je to, že bytyOKD a každý ze Zájemců se zdrží veřejných prohlášení, která by se týkala privatizačních kroků ve vztahu k OKD (“**Privatizace**”), a stejně tak i následných transakcí týkajících se ať již přímo či nepřímo OKD nebo RPG (včetně mj. Projektu), jejichž záměrem by bylo poškodit nebo negativně ovlivnit veřejné vnímání, nebo by měly za následek poškození či negativní ovlivnění veřejného vnímání OKD, RPG a jejich spřízněných společností nebo jejich přímých či nepřímých společníků.

**Odstavec 4.04** Pokud by jakékoli kroky členů bytyOKD nebo nájemníků RPG, jestliže by byly učiněny ze strany bytyOKD, byly porušením tohoto Článku IV nebo Článku V, nebo by vyústily v porušení povinnosti dodržovat tyto podmínky a ujednání, RPG bude oprávněno učinit kroky podle Odstavce 4.01

**Odstavec 4.05** RPG musí obdržet alespoň jednu písemnou nabídku v souladu s Odstavcem 3.01 nejpozději do 90 dnů ode Dne spuštění; jinak bude mít RPG právo Projekt zrušit.

**Odstavec 4.06** bytyOKD je srozuměna s tím, že ujednání v tomto memorandu nevyplývají z žádného právního závazku. RPG ani kterákoliv z jejích spřízněných společností nebo její přímí či nepřímí společníci nemají k okamžiku podpisu tohoto memoranda právní povinnost nabídnout byty nebo domy k prodeji nájemníkům, mimo povinností, které by mohly vzniknout v případě, kdy by se RPG rozhodla prodávat jednotlivé byty.

**Odstavec 4.07** Každá ze stran tohoto memoranda ponese své vlastní náklady.

**Odstavec 4.08** Každá ze stran může kdykoli před splněním podmínek uvedených v Odstavcích 4.02 a 4.03 výše ukončit jednání; obdobné právo má v případě, že tyto podmínky nebudou splněny ke Dni spuštění. Formální ukončení jednání bude mít za následek zánik účinků tohoto memoranda s výjimkou Článku V, který potrvá nadále bez časového omezení. RPG bude moci zvážit ukončení jednání nebo realizaci Projektu zejména tehdy, pokud podle jejího názoru státní, krajské nebo místní (obecní) orgány zahájí jakékoli přezkoumávání nebo šetření nebo pokud budou

pokračovat žádosti nebo požadavky členů kterékoliv vládní strany (včetně stran tvořících vládní koalici), nebo prezidenta České republiky nebo jeho strany, to vše ohledně Privatizací nebo následných transakcí přímo či nepřímo se týkajících OKD nebo RPG, nebo pokud takové osoby budou nadále vznášet žádosti nebo požadavky ohledně vyvlastnění nebo dobrovolného převodu RPG nebo jejího majetku nebo zisků na jakoukoli třetí osobu, ledaže by se tak dělo v souladu s tímto memorandem. RPG je srozuměna s tím, že BytyOKD nemá kontrolu nad těmito záležitostmi.

## **Článek V**

### **MLČENLIVOST**

**Odstavec 5.01** Obě strany tohoto memoranda – RPG i bytyOKD – se dohodnou na načasování a obsahu každé tiskové zprávy nebo komunikace s nájemníky, které by byla vydána v souvislosti s tímto memorandem nebo s jakýmkoli aspektem Projektu, a bez předchozího souhlasu druhé strany se rovněž zdrží i jakékoliv související veřejné komunikace.

**Odstavec 5.02** Obě strany tohoto memoranda – RPG i bytyOKD – bude zachovávat v tajnosti a zajistí, že jejich spřízněné společnosti, statutární orgány, vedoucí, členové, zaměstnanci, poradci a zástupci budou zachovávat v tajnosti obsah tohoto memoranda a detaily Projektu, jakož i veškerou korespondenci (v jakékoliv formě) ohledně tohoto memoranda nebo Projektu a cokoliv z obsahu tohoto dokumentu, jakož i skutečnosti nebo obsah jednání, které se k problematice váží, s výjimkou sdělení informací, která jsou povinná ze zákona nebo která odsouhlasí druhá strana. V případě, že některá ze stran bude mít zákonnou povinnost sdělit informace, bude sdělení minimalizovat, a pokud to nebude v rozporu se zákonem, vyvine veškeré úsilí, aby vše předem projednala s druhou stranou.

**Odstavec 5.03** Aniž by byly dotčeny jiné dostupné prostředky podle právních předpisů, strana, která poruší Článek V, bude povinna zaplatit druhé straně smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Žádná strana nevznese námitku proti pokusu protistrany podat návrh na předběžné opatření ve věci dodržování tohoto Článku V.

**Odstavec 5.04** Tento Článek V je zamýšlen jako právně závazný a řídí se právními předpisy České republiky. Zbytek tohoto memoranda odráží záměry stran, avšak není zamýšlen jako právně závazný pro strany.

**Za RPG Byty, s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce: jednatel

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce: jednatel

**Za bytyOKD.cz**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce: předseda

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno:

Funkce: místopředseda

## **Příloha č. 1**

### **Obsah dopisu ČSSD vyjadřujícího podporu**

Potvrzujeme tímto naši podporu navrhovanému projektu prodeje bytových domů společnosti RPG Byty, s.r.o. zahrnujících celkem až 100 bytů určených pro prodej bytovým družstvům tvořeným nájemníky, jak je podrobně uvedeno v memorandu o porozumění mezi společnostmi RPG Byty, s.r.o. a sdružením bytyOKD.cz ze dne \_\_\_\_\_ 2013.

Jsme si vědomi podmínek projektu, které jsou v memorandu uvedeny. Vzhledem k tomu, že úspěch projektu je v zájmu Moravskoslezského kraje, souhlasíme s tím, že jednání ČSSD nepovedou k tomu, aby nebyly naplněny podmínky projektu.



