

DOHODA SPOLOČNÍKOV

spoločnosti s ručením obmedzeným

Nájomné bývanie Košice s.r.o.

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Zmluva**“)

uzatvorená medzi:

Obchodné meno:

Mesto Košice

Sídlo:

Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Slovenská republika

IČO:

00691135

IČ DPH:

SK202186904

Štatutárny orgán:

Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor

(ďalej len ako „**Mesto Košice**“)

a

Obchodné meno:

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh Wien

Sídlo:

Triester Straße 40/3/1, 1100 Viedeň, Rakúska republika

Registračné číslo :

127784v

IC DPH:

ATU55628100

Zápis:

v Obchodnom registri vedenom Obchodným súdom Viedeň pod

čísлом FN 127784v

Štatutárny orgán:

Mag. Dr. Mathias Moser, konateľ

(ďalej len ako „**WBG**“)

(WBG a Mesto Košice ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Spoločníci**“ a samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“ alebo „**Spoločník**“)

1. PREAMBULA

- 1.1. KEĎŽE Zmluvné strany uzavreli dňa 26.09.2024 Memorandum o Porozumení, predmetom ktorého bola výzva Mesta Košice voči WBG na založenie spoločného joint-venture, ktorého účelom bude využitie vybraných pozemkov vo vlastníctve Mesta Košice na cenovo dostupné nájomné bývanie;
- 1.2. KEĎŽE WBG je zmluvnou stranou Investičnej zmluvy uzatvorenej s Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania zo dňa 31.01.2023 podľa Zákona o nájomnom bývaní, a ktorá nadobudla účinnosť 29.01.2025 po splnení všetkých odkladacích podmienok v zmysle jej dodatku č. 1;
- 1.3. KEĎŽE WBG disponuje jedinečným know-how na dlhodobý rozvoj a prevádzku Projektov nájomného bývania a Mesto Košice má záujem na spolupráci pri realizácii a prevádzke Projektov nájomného bývania umiestnených na vybraných pozemkoch vo vlastníctve Mesta Košice;
- 1.4. KEĎŽE Mesto Košice sa na projektoch bude podieľať výlučne prostredníctvom poskytnutia pozemkov formou ich vkladu do imania Spoločnosti a nebude mať povinnosť poskytovať žiadne finančné prostriedky Spoločnosti a z uvedeného dôvodu nevníka Mestu Košice žiaden peňažný záväzok;
- 1.5. KEĎŽE Zmluvné strany sa dohodli, že financovanie Spoločnosti a Projektov nájomného bývania zabezpečí v plnom rozsahu WBG;
- 1.6. KEĎŽE Zmluvné strany považujú Projekty nájomného bývania za verejnoprospešnú iniciatívu a dohodli sa, že záväzku Mesta Košice poskytnúť pozemky zodpovedá trvalé protiplnenie zo strany WBG formou garantovanej dividendy a podielu bytov určených pre potreby komunálneho sektora;
- 1.7. KEĎŽE Zmluvné strany ako zakladatelia Spoločnosti majú záujem upraviť si jednotlivé podmienky Projektov nájomného bývania, najmä spôsob ich realizácie, financovania, prevádzky a výkon jednotlivých práv medzi spoločníkmi Spoločnosti;
- 1.8. KEĎŽE WBG má v úmysle pôsobiť na Slovensku prostredníctvom svojej 100%-tnej dcérskej spoločnosti so sídlom v Rakúsku alebo na Slovensku, s plánovaným obchodným menom WBG Slovakia Holding („**WBG Slovakia**“), zmluvné strany sa dohodli na výzvu WBG uzavrieť dodatok k tejto Zmluve, predmetom ktorého bude pristúpenie WBG Slovakia k tejto Zmluve (resp. zmena zmluvnej strany WBG za WBG Slovakia) a vykonať všetky úkony potrebné na vstup WBG Slovakia do Spoločnosti namiesto WBG;
- 1.9. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu Spoločníkov.

2. DEFINÍCIE POJMOV

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Slová a pojmy, ktoré sú v tejto Zmluve napísané s veľkým začiatočným písmenom majú nasledovný význam, ak z kontextu nevyplýva niečo iné:
- 2.2. „**Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania**“ znamená Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, zriadená zákonom č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania.
- 2.3. „**Garantovaná dividenda**“ má význam uvedený v ods. 12.1;

- 2.4. „**GDV**“ alebo „**Gross development value**“ znamená odhadovanú celkovú trhovú hodnotu Projektu nájomného bývania po jeho dokončení a úplnom prenájme. Vyjadruje potenciálny výnos z projektu na základe aktuálnych trhových cien a predpokladaného dopytu.
- 2.5. „**Dôverné informácie**“ znamenajú všetky skutočnosti, informácie a údaje bez ohľadu na ich formu, o ktorých sa Zmluvné strany dozvedeli alebo dozvedia v súvislosti s ich účasťou v Spoločnosti alebo v súvislosti s plnením tejto Zmluvy. Za dôverné informácie sa považuje aj obchodné tajomstvo v zmysle § 17 Obchodného zákonníka.
- 2.6. „**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 2.7. „**Oznámenia**“ znamenajú akékoľvek oznámenia, výzvy alebo iné podania medzi Zmluvnými stranami podľa tejto Zmluvy.
- 2.8. „**Projekt nájomného bývania**“ znamená projekt nájomného bývania podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania.
- 2.9. „**Skupina WBG**“ znamená skupina osôb tvorená WBG, t.j. každá spoločnosťou WBG Ovládaná osoba a každá Ovládajúca osoba spoločnosti WBG.
- 2.10. „**Ovládanou osobou**“ znamená osoba špecifikovaná v ustanovení § 66a Obchodného zákonníka.
- 2.11. „**Ovládajúcou osobou**“ znamená osoba špecifikovaná v ustanovení § 66a Obchodného zákonníka.
- 2.12. „**Spoločenská zmluva**“ znamená spoločenská zmluva Spoločnosti.
- 2.13. „**Vyššia moc**“ – znamená výnimočnú okolnosť, ktorá je:
- 2.13.1. mimo kontroly Zmluvnej strany; a
 - 2.13.2. proti vzniku ktorej sa Zmluvná strana nemohla primerane zabezpečiť pred uzavretím tejto Zmluvy; a
 - 2.13.3. ktorej sa pred jej vznikom nemohla Zmluvná strana patrične vyhnúť alebo ju po jej vzniku prekonať; a
 - 2.13.4. ktorú nie je možné v zásade pripísať druhej Zmluvnej strane.
- Vyššou mocou je najmä, nie však výlučne:
- 2.13.5. vojna, vojnový stav (či bola alebo nebola vojna vyhlásená), invázia, činnosť cudzích nepriateľov; alebo
 - 2.13.6. vzbury, teroristické akcie, revolúcia, povstanie, ozbrojená alebo uchvatiteľská sila, alebo občianska vojna v krajine; alebo
 - 2.13.7. nepokoje, neporiadok, štrajk alebo blokovanie vyvolané osobami inými ako sú Zmluvné strany; alebo
 - 2.13.8. prírodné katastrofy, akými sú napr. zemetrasenie, hurikán, tajfún alebo vulkanická činnosť;
 - 2.13.9. rozhodovanie orgánov verejnej správy (vrátane obchodných, menových, politických, prípadne iných opatrení orgánov verejnej správy) alebo samosprávy, ktoré nie sú výlučne v právomoci Zmluvnej strany;
- 2.14. „**Zákon**“ znamená zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania.

3. ZALOŽENIE SPOLOČNOSTI

- 3.1. Zmluvné strany ako zakladatelia založili ku dňu účinnosti Zmluvy Spoločnosť v súlade s podmienkami tejto Zmluvy.
- 3.2. Mesto Košice vyhlasuje, že založenie Spoločnosti a uzatvorenie Zmluvy bolo účinne schválené mestským zastupiteľstvom.
- 3.3. WBG vyhlasuje, že založenie Spoločnosti a uzatvorenie Zmluvy bolo účinne schválené príslušnými orgánmi WBG v súlade s internými predpismi WBG.
- 3.4. Táto Zmluva (a ňou založené vzťahy) nezakladá pre Mesto Košice žiadny záväzok poskytovať Spoločnosti peňažné plnenia (okrem prípadného peňažného vkladu do imania Spoločnosti v zákonom stanovenej minimálnej výške), ani ručenie za záväzky Spoločnosti; všetky finančné a podnikateľské riziká realizácie a prevádzky Projektov nájomného bývania znáša výlučne WBG.

4. OBCHODNÉ PODIELY NA SPOLOČNOSTI

- 4.1. Spoločnosť má ku dňu účinnosti tejto Zmluvy základné imanie vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur), ktoré je splatené v celom rozsahu a je tvorené nasledovnými vkladmi:
 - 4.1.1. Mesto Košice má peňažný vklad do základného imania Spoločnosti vo výške 750,- EUR (slovom: sedemstopäťdesiat eur); a
 - 4.1.2. WBG má peňažný vklad do základného imania Spoločnosti vo výške 4.250,- EUR (slovom: štyritisícdeväťdesiat eur).
- 4.2. Výška podielu Spoločníkov na hlasovacích právach a na zisku sa určuje výlučne dohodou Spoločníkov nasledovne:
 - 4.2.1. Podiel Spoločníkov na hlasovacích právach:
 - 4.2.1.1. Mesto Košice: 15%; a
 - 4.2.1.2. WBG: 85 %.
 - 4.2.2. Podiel Spoločníkov na zisku Spoločnosti:
 - 4.2.2.1. Mesto Košice: pomer výšky hodnoty pozemku (podľa znaleckého posudku pri vklade pozemku do Spoločnosti), na ktorom je Projekt nájomného bývania umiestnený : hodnota GDV predmetného Projektu nájomného bývania; a
 - 4.2.2.2. WBG: pomer výšky rozdielu medzi GDV predmetného Projektu nájomného bývania a hodnotou pozemku (podľa znaleckého posudku pri vklade pozemku do Spoločnosti), na ktorom je Projekt nájomného bývania umiestnený : GDV predmetného Projektu nájomného bývania;

pričom výška zisku sa vypočíta vo vzťahu ku každému Projektu nájomného bývania samostatne. Do momentu právoplatnosti rozhodnutia o užívaní stavby prvého Projektu nájomného bývania zrealizovaného Spoločnosťou sa podiel na zisku spravuje podľa veľkosti podielu Spoločníkov na hlasovacích právach podľa ods. 4.2.1 vyššie.
- 4.2.3. Výpočet podielov na zisku vo vzťahu ku každému jednotlivému Projektu sa uskutoční jednorazovo do deväťdesiatich (90) dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia

príslušného Projektu. Takto zistený pomer sa použije ako základ pre všetky budúce rozdelenia zisku v súvislosti s týmto Projektom. Zmena spôsobu výpočtu podielov na zisku ako aj aktualizácia východiskových vstupných údajov (napr. v prípade podstatnej zmeny Projektu) je prípustná výlučne na základe dohody spoločníkov.

4.2.4. Vzorový výpočet podielov na zisku, ako aj priradenie jednotlivých nákladových položiek k tomuto výpočtu, je špecifikovaný v prílohe č. 1 k tejto Zmluve. Vzorový výpočet obsahuje najmä:

- 4.2.4.1. štruktúru nákladových položiek,
- 4.2.4.2. spôsob ich rozdelenia medzi spoločníkov,
- 4.2.4.3. zvolenú metódu odpisovania,
- 4.2.4.4. ďalšie relevantné výpočtové parametre.

5. SPOLOČENSKÁ ZMLUVA SPOLOČNOSTI

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Spoločenská zmluva spolu s touto Zmluvou upravujú základné otázky riadenia Spoločnosti a vzťahy medzi Spoločníkmi.
- 5.2. V prípade, že vznikne nesúlad medzi textom tejto Zmluvy a Spoločenskou zmluvou a platná právna úprava to umožňuje, zaväzujú sa Spoločníci uviesť Spoločenskú zmluvu bez zbytočného odkladu do súladu s touto Zmluvou. Spoločníci sa ďalej zaväzujú Spoločenskú zmluvu pravidelne aktualizovať a doplňovať. V prípade, že vznikne rozpor medzi textom tejto Zmluvy a Spoločenskou zmluvou, majú ustanovenia tejto Zmluvy prednosť pred Spoločenskou zmluvou. Ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred zákonom, ak nie sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona.
- 5.3. Zmluvné strany budú vykonávať svoje práva podľa tejto Zmluvy, vrátane hlasovania na základe ich podielov na hlasovacích právach Spoločníkov, aby dosiahli zamýšľaného účinku každého z ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany zabezpečia v rozsahu ich práv a zákonného alebo zmluvného vplyvu, aby Spoločnosť konala v súlade s touto Zmluvou a Spoločenskou zmluvou.

6. ZÁKLADNÉ PRINCÍPY RIADENIA SPOLOČNOSTI

- 6.1. Spoločníci sa zaväzujú vykonávať svoje práva vždy v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy. Spoločníci sa dohodli, že sa v súvislosti so Spoločnosťou nerozhodnú konať, a ani Spoločnosti nedovolia, aby sa rozhodla konať bez príslušných súhlasov alebo vyjadrení relevantných orgánov Spoločnosti, tak ako je uvedené v tejto Zmluve, Spoločenskej zmluve alebo iných príslušných korporátnych dokumentoch. Každý zo Spoločníkov bude preto najmä:
 - 6.1.1. vykonávať svoje hlasovacie práva prináležiace k obchodnému podielu na valnom zhromaždení Spoločnosti v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy; a
 - 6.1.2. na valnom zhromaždení Spoločnosti hlasovať za voľbu osôb navrhnutých inými Spoločníkmi za členov štatutárneho orgánu, dozornej rady, za odvolanie osôb navrhnutých inými Spoločníkmi za odvolanie členov štatutárneho orgánu, dozornej rady Spoločnosti a robiť všetky ostatné kroky, ktoré sú potrebné na vykonanie práva ostatných Spoločníkov, navrhnúť kandidáta na člena štatutárneho orgánu a dozornej rady Spoločnosti a podľa okolností takúto osobu odvolať pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak; a
 - 6.1.3. zabezpečovať, aby ňou navrhnutý člen štatutárneho orgánu a dozornej rady Spoločnosti hlasoval a konal v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy; a
 - 6.1.4. kedykoľvek počas trvania platnosti tejto Zmluvy úplne a presne vykonávať, uplatňovať a dodržiavať všetky práva a povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy; a

- 6.1.5. vždy presadzovať ciele a najlepšie záujmy Spoločnosti a zabezpečiť ich presadzovanie jej zástupcami v orgánoch Spoločnosti.

7. VALNÉ ZHROMAŽDENIE SPOLOČNOSTI

- 7.1. Valné zhromaždenie Spoločnosti je najvyšším orgánom Spoločnosti. Právomoci, zvolanie, alebo akékoľvek iné záležitosti týkajúce sa valného zhromaždenia Spoločnosti sa riadia primerane príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Spoločenskou zmluvou a touto Zmluvou.
- 7.2. Termín a program valného zhromaždenia treba oznámiť Spoločníkom najmenej 10 dní pred dňom jeho konania. Valné zhromaždenie sa zvoláva písomnou pozvánkou doručovanou v súlade s ods. 18.2.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že valné zhromaždenie Spoločnosti je schopné uznášania, ak sú prítomní Spoločníci, ktorí majú aspoň polovicu všetkých hlasov Spoločníkov.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že vo veciach týkajúcich sa Spoločnosti, dcérskych spoločností Spoločnosti a pobočiek Spoločnosti, sa vyžaduje rozhodnutie valného zhromaždenia Spoločnosti prijaté 100% hlasov Spoločníkov prítomných na valnom zhromaždení Spoločnosti, ak sa to týka výlučne rozhodovania o:
- 7.4.1. zlúčení a zmene právnej formy Spoločnosti;
 - 7.4.2. zrušení, likvidácii alebo reštrukturalizácii Spoločnosti;
 - 7.4.3. presídlenie spoločnosti do zahraničia;
 - 7.4.4. akýkoľvek prevod obchodného podielu na Spoločnosti alebo jeho časti (s výnimkou prevodu podielu v súlade s ods. 7.5 tejto Zmluvy);
 - 7.4.5. udelenie opcie na obchodný podiel na Spoločnosti alebo jeho časti;
 - 7.4.6. zmene Spoločenskej zmluvy, stanov Spoločnosti alebo iných významných organizačných dokumentov;
 - 7.4.7. zmena spôsobu výpočtu podielov na zisku alebo výšky podielov spoločníkov na zisku;
 - 7.4.8. zvýšení a znížení základného imania;
 - 7.4.9. vytvorenie/založenie pobočky, dcérskej spoločnosti alebo kúpa podniku alebo inej spoločnosti;
 - 7.4.10. poskytnutie pôžičky, úveru alebo ručenia Spoločnosťou tretej osobe ak poskytnutie takéhoto ručenia nevyplýva zo schváleného spôsobu financovania Projektu nájomného bývania;
 - 7.4.11. uvedení Spoločnosti na burzu cenných papierov;
 - 7.4.12. akejkolvek zmene v predmete podnikania alebo vstupe do nových podnikateľských aktivít alebo výstupe z aktuálnych podnikateľských aktivít;
 - 7.4.13. prevode alebo postúpení Projektu nájomného bývania ako celku alebo jeho podstatnej časti na iný subjekt;
 - 7.4.14. zásadnej zmene cieľovej skupiny nájomcov alebo podmienok nájmu (napr. prechod z regulovaného nájmu na trhový), ak takýto postup bude v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že na udelenie súhlasu s prevodom obchodného podielu Mesta Košice na Spoločnosti na spoločnosť, v ktorej Mesto Košice vlastní minimálne 51%-tný podiel, s prevodom obchodného podielu WBG na Spoločnosti na subjekty v rámci Skupiny WBG a na akéhokoľvek investičného partnera v zmysle Zákona nie je potrebný súhlas valného zhromaždenia Spoločnosti.
- 7.6. V ostatných prípadoch valné zhromaždenie rozhoduje jednoduchou väčšinou hlasov všetkých spoločníkov.

- 7.7. Spoločníci sa výslovne dohodli, že v prípade, ak ktorýkoľvek zo Spoločníkov Spoločnosti, aj napriek riadne zvolanému valnému zhromaždeniu Spoločnosti, sa nemôže dostaviť na rokovanie valného zhromaždenia Spoločnosti, je povinný písomne splnomocniť tretiu osobu za účelom jeho zastupovania v celom rozsahu na valnom zhromaždení.

8. ROZHODOVANIE MIMO VALNÉHO ZHROMAŽDENIA (PER-ROLLAM)

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Spoločníci môžu prijímať rozhodnutia aj mimo valného zhromaždenia Spoločnosti. Návrh na schválenie uznesenia (pre účely tohto článku ďalej len ako „**Návrh**“) môže podať ktorýkoľvek z členov štatutárneho orgánu (konateľ) Spoločnosti, dozorná rada alebo Spoločník, pričom predmetný Návrh musí obsahovať minimálne všetky nasledovné náležitosti:
- 8.1.1. celé znenie uznesenia, ktoré má byť Spoločníkmi schválené; a
 - 8.1.2. stručné zdôvodnenie, z akého dôvodu predmetné uznesenie navrhuje; a
 - 8.1.3. stanovenie lehoty na písomné vyjadrenie Spoločníkov, v rámci ktorej sa Spoločníci majú vyjadriť, či s predmetným uznesením súhlasia, pričom predmetná lehota nesmie byť kratšia ako 10 pracovných dní odo dňa doručenia.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Spoločníci sú oprávnení doručiť svoje vyjadrenie k Návrhu písomne na aktuálnu adresu sídla Spoločnosti v rámci lehoty stanovenej v Návrhu, pričom na doručovanie písomných vyjadrení Spoločníkov k Návrhu sa vzťahujú podmienky doručovania stanovené v bodoch 18.2 tejto Zmluvy. V prípade doručovania vyjadrení emailom musí byť príslušný dokument podpísaný aspoň zdokonaleným elektronickým podpisom.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Spoločník nevyjadrí k Návrhu v lehote stanovenej v bode 8.1.3 tejto Zmluvy, má sa za to, že predmetný Spoločník s Návrhom nesúhlasí.
- 8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že členovia štatutárneho orgánu (konatelia) Spoločnosti sú povinní jednotlivým Spoločníkom oznámiť výsledok hlasovania podľa tohto článku tejto Zmluvy najneskôr do 10 pracovných dní, odo dňa kedy každému zo Spoločníkov márne uplynie lehota stanovená v Návrhu na vyjadrenie.

9. ŠTATUTÁRNY ORGÁN SPOLOČNOSTI

- 9.1. Štatutárnym orgánom Spoločnosti sú konatelia uskutočňujúci právne úkony v mene a na účet Spoločnosti a sú zodpovední za celkové riadenie Spoločnosti ohľadne všetkých záležitostí týkajúcich sa Spoločnosti, ktoré nie sú zo zákona alebo podľa ustanovení tejto Zmluvy alebo Spoločenskej zmluvy vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady Spoločnosti.
- 9.2. Spoločníci sa dohodli, že Spoločnosť bude mať najmenej jedného a najviac troch členov štatutárneho orgánu (konateľov) Spoločnosti, ktorých je oprávnený navrhnúť (sú nominantom) výlučne WBG.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má Spoločnosť vymenovaných viacerých konateľov, v mene Spoločnosti konajú a podpisujú dvaja konatelia Spoločnosti spoločne.
- 9.4. Zmluvné strany berú plne na vedomie a súhlasia s tým, že napriek dohode stanovenej v bode 9.2 tejto Zmluvy o nominovaní členov štatutárneho orgánu (konateľov) Spoločnosti jednotlivými Spoločníkmi, v zmysle kogentných ustanovení Obchodného zákonníka sú členovia štatutárneho orgánu (konatelia) Spoločnosti povinní vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a predovšetkým v súlade so záujmami Spoločnosti a všetkých jej Spoločníkov (akcionárov). Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia,

zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo Spoločnosti spôsobiť škodu alebo ohroziť jej záujmy alebo záujmy jej Spoločníkov (akcionárov), a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých Spoločníkov (akcionárov) alebo záujmy tretích osôb pred záujmami Spoločnosti.

10. DOZORNÁ RADA SPOLOČNOSTI

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že bude zriadená dozorná rada Spoločnosti v zmysle ustanovení § 137 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 10.2. Dozorná rada Spoločnosti bude mať najmenej troch a najviac šiestich členov, z ktorých jedného je oprávnený navrhnúť (je nominantom) výlučne Mesto Košice a ostatných je oprávnený navrhnúť (sú nominantmi) výlučne spoločnosti WBG. WBG sa zaväzuje hlasovať za vymenovanie a odvolanie tohto člena dozornej rady na návrh Mesta Košice.
- 10.3. Zmluvné strany berú plne na vedomie a súhlasia s tým, že napriek dohode stanovenej v bode 10.2 tejto Zmluvy o nominovaní členov dozornej rady Spoločnosti jednotlivými Spoločníkmi, v zmysle kogentných ustanovení Obchodného zákonníka sú členovia dozornej rady Spoločnosti povinní vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a predovšetkým v súlade so záujmami Spoločnosti a všetkých jej Spoločníkov.

11. VKLAD POZEMKOV DO IMANIA

- 11.1. Mesto Košice sa zaväzuje vložiť do imania Spoločnosti pozemky vkladmi podľa prílohy č. 2 tejto Zmluvy.
- 11.2. Ak sa vklad pozemkov do imania Spoločnosti podľa bodu 11.1 vykoná formou vkladu do základného imania Spoločnosti, výška zvýšenia základného imania Spoločnosti bude nezávislá od hodnoty vkladu určeného znaleckými posudkami.
- 11.3. Veľkosť podielov na hlasovacích právach a podielov na zisku sa v dôsledku nepeňažných vkladov Mesta Košice nezmení.
- 11.4. Hodnota pozemkov bude určená znaleckými posudkami, ktoré budú odzrkadľovať skutočnú hodnotu pozemkov v čase vkladu a budú uložené do Zbierky listín v súlade s prísl. ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 11.5. Ak Spoločnosť nezačne realizovať stavebné práce na pozemku vloženom Mestom Košice najneskôr do 5 rokov od vloženia pozemku do Spoločnosti, má Mesto Košice právo požadovať vrátenie tohto pozemku, nezaťaženého záložným právom tretích osôb, formou bezodplatného prevodu vlastníckeho práva k predmetnému pozemku. Spoločnosť je povinná uzavrieť s Mestom Košice zmluvu o takomto bezodplatnom prevode predmetného pozemku, nezaťaženého záložným právom tretích osôb, v lehote do 90 dní od doručenia výzvy.
- 11.6. Pre prípad porušenia povinnosti Spoločnosti uzavrieť zmluvu o bezodplatnom prevode podľa bodu 11.5, dojednávajú Zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške hodnoty pozemku určenej znaleckým posudkom pri vklade tohto pozemku do Spoločnosti, ktorú je Spoločnosť povinná zaplatiť Mestu Košice.
- 11.7. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 11.5 je ktorákoľvek Zmluvná strana oprávnená vyzvať Spoločnosť a zároveň vyzvať aj Mesto Košice (ak stranou, ktorá odošle výzvu, bude WBG) na odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku na Mesto Košice, nezaťaženému záložným právom tretích osôb, za kúpnu cenu vo výške hodnoty tohto pozemku určenej znaleckým posudkom pri vklade

pozemku do Spoločnosti; Spoločnosť a Mesto Košice sú v takom prípade povinné uzavrieť zmluvu podľa predchádzajúcej vety v lehote do 90 dní od doručenia výzvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade sa pohľadávka Mesta Košice na zaplatenie zmluvnej pokuty (podľa bodu 11.6) započíta v celom rozsahu proti pohľadávke Spoločnosti na zaplatenie kúpnej ceny za odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetnému pozemku, nezaťaženému záložným právom tretích osôb. Zmluvné strany sú povinné vykonať všetky potrebné úkony na realizáciu takeého prevodu a zápočtu zmluvnej pokuty oproti kúpnej cene.

12. GARANTOVANÁ DIVIDENDA

- 12.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Mestu Košice vzniká nárok na minimálnu výšku podielu na zisku („Garantovaná dividenda“).
- 12.2. Garantovaná dividenda sa vypočíta vo vzťahu ku každému pozemku vloženému do Spoločnosti zvlášť a zodpovedá výške odplaty za zriadenie vecného bremena k tomuto pozemku s právom stavby podľa štatútu Mesta Košice vyplácanej v splátkach na mesačnej báze počas obdobia predpokladanej životnosti stavby postavenej na príslušnom pozemku v trvaní 40 rokov:

Garantovaná dividenda = hodnota vloženého pozemku x 0,9 / 40 / 12

pričom

hodnota vloženého pozemku = hodnota vloženého pozemku určená znaleckým posudkom pre účely vkladu nehnuteľností do imania Spoločnosti.

- 12.3. Nárok Mesta Košice na Garantovanú dividendu vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku vznikne prvýkrát v účtovnom období, v ktorom bude na tomto pozemku právoplatne skolaudovaný príslušný Projekt nájomného bývania. V prípade, ak nastane právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia Projektu v priebehu kalendárneho roka, uplatní sa Garantovaná dividenda alikvotne za každý celý kalendárny mesiac do konca príslušného účtovného obdobia. Garantovaná dividenda bude prvýkrát splatná v nasledujúcom účtovnom období Spoločnosti, a to do 30 dní od schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie, v ktorom vznikol nárok na Garantovanú dividendu prvýkrát.
- 12.4. Garantovaná dividenda bude každoročne navyšovaná o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (§ 9 ods. 2 Zákona). Prvé navýšenie Garantovanej dividendy vypočítanej podľa ods. 12.2 sa pre príslušný projekt vykoná v roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Garantovaná dividenda vyplatená prvýkrát.
- 12.5. Garantovaná dividenda musí byť vyplatená vždy. Za splnenie tohto záväzku bude ručiť Spoločnosť a WBG zabezpečí, aby Spoločnosť poskytla Mestu Košice príslušné ručiteľské vyhlásenie a notársku zápisnicu o vykonateľnosti záväzku na úhradu Garantovanej dividendy.
- 12.6. Nárok Mesta Košice na Garantovanú dividendu vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku zanikne uplynutím doby 40 rokov posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom nadobudlo kolaudačné rozhodnutie príslušného Projektu právoplatnosť.
- 12.7. Garantované dividendy vyplatené Mestu Košice sa započítavajú proti pohľadávke(am) na vyplatenie zisku.
- 12.8. WBG sa zaväzuje konať pri výkone svojej pôsobnosti tak, aby sa zdržal akýchkoľvek konaní, ktoré by mali za cieľ alebo za následok neprimerané zníženie zisku príslúchajúceho Mestu Košice v rozpore so zásadami hospodárskeho a transparentného konania. Zároveň sa Mesto Košice zaväzuje, že nebude zasahovať do vnútorného hospodárenia, vrátane spôsobu refinancovania alebo výberu

vlastných výnosov WBG, pokiaľ sú všetky tieto úkony vykonávané v súlade s platnými právnymi predpismi, účtovnými zásadami a daňovou legislatívou.

13. PROJEKTY NÁJOMNÉHO BÝVANIA

- 13.1. Projekty nájomného bývania schvaľuje valné zhromaždenie Spoločnosti na návrh štatutárneho orgánu, pričom návrh na schválenie musí obsahovať individualizovaný zámer projektu v rozsahu, v akom sa bude predkladať na schválenie Agentúre. Návrh na schválenie projektu bude zároveň obsahovať aj základný finančný model projektu, najmä predpokladané celkové investičné náklady a základný rámec jeho financovania.
- 13.2. O statuse projektu a postupe prác konatelia zároveň priebežne informujú spoločníkov na VZ alebo podľa potreby.
- 13.3. Do 90 dní odo dňa kolaudácie Spoločnosť vyčíslí GDV a predloží toto vyčíslenie spoločníkom. Spoločníci majú právo sa vyjadriť do 30 dní.
- 13.4. V záujme efektívnej realizácie Projektov nájomného bývania sa Mesto Košice zaväzuje vynakladať všetko úsilie smerujúce k efektívnej realizácii Projektov nájomného bývania, najmä:
- 13.4.1. Zabezpečiť nevyhnutné úpravy, doplnky a zmenu územného plánu umožňujúce realizáciu projektu;
- 13.4.2. Vydanie kladných rozhodnutí, stanovísk a vyjadrení Mesta Košice, pokiaľ budú pre Projekt nájomného bývania potrebné;
- 13.4.3. Poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť ostatným orgánom štátnej správy a samosprávy v súvislosti s povoľovaním a realizáciou Projektov nájomného bývania, a to v čo najväčšej možnej miere.
- Uvedené sa nevzťahuje na činnosť Mesta Košice v postavení orgánu verejnej správy, kde nemôže vopred garantovať výsledok správneho konania.
- 13.5. WBG zároveň uzavrie s Mestom Košice dohodu, na základe ktorej bude Mesto Košice mať právo prideliť podiel bytov v Projekte nájomného bývania zodpovedajúci veľkosti jeho podielu na hlasovacích právach, t. j. 15%, ktoré bude Mesto Košice prideľovať pre potreby komunálneho sektoru. Tento podiel sa uplatní na počet bytov (bytových jednotiek), nie na výmeru bytov. Mesto Košice bude vynakladať úsilie, aby v rámci rozpočtu poskytovalo svojim zamestnancom príspevok na štátom podporované nájomné bývanie podľa § 152c Zákona.

14. PREDAJ PROJEKTU

- 14.1. Ak v budúcnosti nastanú okolnosti nútiace Spoločnosť predať, previesť alebo inak scudziť Projekt nájomného bývania vrátane pozemku, na ktorom je tento predmetný Projekt nájomného bývania umiestnený, podiel Spoločníkov z odplaty z takéhoto predaja Projektu nájomného bývania vo forme distribúcie dividendy, distribúcie likvidačného zostatku alebo ďalším spôsobom dovoľeným aktuálne platným právom bude nasledovný:
- 14.1.1. Podiel Mesta Košice sa vypočíta ako pomer výšky hodnoty pozemku (podľa znaleckého posudku pri vklade pozemku do Spoločnosti), na ktorom je Projekt nájomného bývania umiestnený : hodnota GDV predmetného Projektu nájomného bývania; a
- 14.1.2. Podiel WBG sa vypočíta ako pomer výšky rozdielu medzi GDV predmetného Projektu nájomného bývania a hodnotou pozemku (podľa znaleckého posudku pri vklade pozemku

do Spoločnosti), na ktorom je Projekt nájomného bývania umiestnený : GDV predmetného Projektu nájomného bývania;

pričom sa použije jednorazovo určený pomer podľa ods. 4.2.3.

- 14.2. V prípade predaja, prevodu alebo scudzenia viacerých Projektov nájomného bývania sa výška odplaty každého Spoločníka vypočíta pre každý Projekt nájomného bývania zvlášť. Rovnako sa postupuje aj v prípade likvidácie Spoločnosti, pričom likvidačný zostatok, ktorý nebol vytvorený z predaja, prevodu alebo scudzenia Projektov nájomného bývania sa rozdelí pomerom zodpovedajúcim veľkosti podielov Spoločníkov na hlasovacích právach podľa ods. 4.2.1.

15. POVINNOSŤ MLČANLIVOSTI

- 15.1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky Dôverné informácie, ktoré sa dozvedeli alebo dozvedia v súvislosti s ich účasťou v Spoločnosti alebo v súvislosti s plnením tejto Zmluvy sú dôverné a Zmluvné strany sú povinné o nich zachovávať mlčanlivosť, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Každá Zmluvná strana sa zaväzuje Dôverné informácie ochraňovať a za tým účelom dodržiavať všetky opatrenia na ochranu Dôverných informácií, a to tak dôsledne ako ochraňuje vlastné dôverné informácie alebo na tom stupni, aký je v danom prípade obvyklý a potrebný s prihliadnutím na všetky okolnosti.
- 15.2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách podľa tohto článku tejto Zmluvy sa nevzťahuje na informácie:
- 15.2.1. ktoré už sú v deň uzavretia tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré bolo možné už v predmetný deň získať z bežne dostupných zdrojov;
 - 15.2.2. ktoré sa stali po dni uzavretia tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré je možné po predmetnom dni získať z bežne dostupných zdrojov, a to inak, než v dôsledku porušenia povinnosti Zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť na základe tejto Zmluvy;
 - 15.2.3. keď na základe zákona vznikne Zmluvným stranám povinnosť poskytnúť Dôverné informácie. Dotknutá Zmluvná strana je povinná informovať ostatné Zmluvné strany o vzniku povinnosti poskytnúť Dôverné informácie na základe zákona a o spôsobe a rozsahu, akým, resp. v akom ju plnila;
 - 15.2.4. ktoré je potrebné zo strany Zmluvných strán použiť pri plnení povinností podľa tejto Zmluvy, pri poradenstve Zmluvných strán s osobami viazanými mlčanlivosťou zo zákona (advokáti, daňoví poradcovia, atď.) alebo osobitnou zmluvou o zachovávaní mlčanlivosti, pričom v takom prípade Zmluvná strana zodpovedá za porušenie mlčanlivosti osobu, ktorej Dôverné informácie sprístupnila, v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 15.3. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť zachovávať mlčanlivosť, dodržiavať opatrenia na ochranu Dôverných informácií a zabráňovať neoprávnenej manipulácii s Dôvernými informáciami podľa tejto Zmluvy nie je časovo obmedzená.

16. VYHLÁSENIA A ZÁRUKY ZMLUVNÝCH STRÁN

- 16.1. Každá zo Zmluvných strán vyhlasuje voči ostatným Zmluvným stranám a Spoločnosti, že:
- 16.1.1. je oprávnená na uzavretie tejto Zmluvy a plnenie si svojich povinností v zmysle tejto Zmluvy v súlade s jej podmienkami; a
 - 16.1.2. táto Zmluva je zákonná, platná a záväzná; a

- 16.1.3. vyhotovenie a doručenie tejto Zmluvy a plnenie svojich povinností v zmysle tejto Zmluvy boli riadne schválené všetkými potrebnými úkonmi zo strany Zmluvnej strany; a
- 16.1.4. bude vždy konať v dobrej viere vo všetkých rokovaníach s ostatnými Zmluvnými stranami a Spoločnosťou, vo vzťahu k skutočnostiam obsiahnutým v tejto Zmluve; a
- 16.1.5. pristúpenie k tejto Zmluve, ani realizácia úkonov predpokladaných touto Zmluvou, nebudú mať za následok:

- 16.1.5.1. nedodržanie alebo porušenie akéhokoľvek ustanovenia zákona, alebo všeobecne záväzných právnych predpisov; alebo
- 16.1.5.2. porušenie alebo nesplnenie povinnosti v zmysle akejkoľvek zmluvy alebo inej dohody, či korporátnych pravidiel (ako napr. stanovy), pri ktorých je zmluvnou stranou alebo ktorými je viazaná; alebo
- 16.1.5.3. nedodržanie alebo porušenie akýchkoľvek platných právnych predpisov, ktoré sú pre Spoločnosť záväzné.

- 16.2. Zmluvné strany sa dohodli, že zabezpečia, aby Spoločnosť, najmenej raz za štvrtrok informovala všetkých Spoločníkov:

16.2.1 o vzniku nesporných záväzkov po lehote splatnosti, ak tieto záväzky presiahnu sumu 50.000,- EUR alebo sú po lehote splatnosti dlhšie ako 30 dní; spolu s touto informáciou Spoločnosť predloží aj návrh opatrení na riešenie vzniknutej situácie, a

16.2.2 o vzniku sporných záväzkov, ak tieto záväzky presiahnu sumu 50.000,- EUR; spolu s touto informáciou Spoločnosť predloží aj návrh opatrení na riešenie vzniknutej situácie

- 16.3. Zmluvné strany sa dohodli, že zabezpečia, aby Spoločnosť najmenej raz za štvrtrok informovala všetkých Spoločníkov o priebehu realizácie schváleného Projektu nájomného bývania a, aby Spoločnosť informovala všetkých Spoločníkov o podstatnej zmene schváleného spôsobu financovania Projektu nájomného bývania, najmä ak by došlo k zvýšeniu celkovej zadlženosti Projektu o viac ako 10 % oproti schválenému finančnému modelu, do 30 dní od takejto zmeny.

- 16.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude preukázaná nepravdivosť ktoréhokoľvek z vyhlásení uvedených v bode 16.1 tejto Zmluvy, Zmluvná strana, ktorá takéto nepravdivé vyhlásenie poskytla súhlasí, že odškodní bez zbytočného odkladu ostatné Zmluvné strany za akékoľvek straty spôsobené takýmto porušením.

- 16.5. Spoločníci sú povinní najmä:

- 16.5.1. vykonávať všetky úkony potrebné na plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- 16.5.2. informovať bez zbytočného odkladu ostatné Zmluvné strany o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré sú, alebo by mohli byť dôležité pre Spoločnosť a jej podnikanie;
- 16.5.3. poskytovať bez zbytočného odkladu a v primeranom rozsahu ostatným Zmluvným stranám všetky dokumenty, týkajúce sa Spoločnosti a jej podnikania.

17. SANKCIE

- 17.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade porušenia povinností ktorejkoľvek Zmluvnej strany stanovené v tejto Zmluve, má poškodená alebo potenciálne poškodená Zmluvná strana právo uplatniť si všetky práva priznané právnymi predpismi, vrátane práva na náhradu škody a je oprávnená domáhať sa vydania neodkladného opatrenia, zabezpečovacieho opatrenia alebo iného špecifického výkonu práv poškodenej Zmluvnej strany podľa tejto Zmluvy.

17.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade závažného porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, ktoré spôsobí podstatné ohrozenie alebo znemožnenie realizácie alebo riadnej prevádzky Projektu nájomného bývania, je poškodená Zmluvná strana oprávnená požadovať od porušujúcej Zmluvnej strany zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 10 000 € za každý aj začatý mesiac omeškania, počnúc dňom nasledujúcim po márnom uplynutí dodatočnej lehoty na nápravu v trvaní 10 (slovom: desať) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy. Za takéto závažné porušenie sa považuje najmä:

17.2.1. na strane Mesta Košice:

17.2.1.1. nesplnenie záväzku vložiť pozemky ako nepeňažný vklad do imania v dohodnutom termíne (ak ide o pozemky, ktorých vloženie bolo schválené mestským zastupiteľstvom);

17.2.2. na strane WBG (priameho spoločníka Spoločnosti):

17.2.2.1. nevyplatenie Garantovanej dividendy v súlade s ustanoveniami čl. 12 v situácii, keď Spoločnosť disponuje likvidnými prostriedkami na vyplatenie Garantovanej dividendy a takéto vyplatenie je možné;

17.2.2.2. neoprávnený prevod obchodného podielu alebo majetku spoločnosti v rozpore s ustanoveniami zmluvy,

17.2.2.3. nezabezpečenie zvolania valného zhromaždenia zo strany konateľov Spoločnosti, ak bolo riadne požadované druhou Zmluvnou stranou v súlade so Zmluvou alebo zákonom, a WBG napriek tomu nevykonalo žiadne kroky na nápravu takéhoto postupu.

17.3. Zaplataenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nezbaňuje porušujúcu Zmluvnú stranu povinnosti splniť záväzok v súlade s touto Zmluvou a súčasne nárok ostatných Zmluvných strán na náhradu škody v celom rozsahu tým nie je dotknutý.

17.4. Právo na uhradenie zmluvnej pokuty/náhrady škody podľa tohto článku tejto Zmluvy zaniká, ak si oprávnená Zmluvná strana zo zmluvnej pokuty neuplatní nárok voči porušujúcej Zmluvnej strane najneskôr v lehote šesťdesiat kalendárnych dní odo dňa, kedy sa o porušení dozvedela, najneskôr však do dvesto kalendárnych dní odo dňa, kedy porušenie zmluvnej povinnosti nastalo.

17.5. Zmluvná pokuta/náhrada škody je splatná do pätnástich kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany porušujúcej Zmluvnej strane na úhradu predmetnej zmluvnej pokuty/náhrady škody.

17.6. Právo na zmluvnú pokutu nevzniká, ak k porušeniu povinností zabezpečených zmluvnou pokutou došlo následkom pôsobenia Vyššej moci alebo ak ide o menej závažné technické alebo procesné nedostatky, ktoré nemajú podstatný vplyv na realizáciu alebo prevádzku Projektu. Zmluvné strany výslovne vylučujú aplikáciu ustanovenia § 300 Obchodného zákonníka.

18. DORUČOVANIE

18.1. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania akýchkoľvek Oznámení sú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, respektíve iné adresy, ak o to niektorá Zmluvná strana písomne požiadala.

18.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky Oznámenia medzi Zmluvnými stranami podľa tejto Zmluvy sa uskutočňujú písomne, a to doporučene, expresnou kuriérskou službou, alebo e-mailom. Oznámenie sa považuje za doručené za nasledovných podmienok:

- 18.2.1. v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
- 18.2.2. v prípade poštového doručovania doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím troch pracovných dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- 18.2.3. v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty nasledujúci pracovný deň po odoslaní emailovej správy.

19. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 19.1. V prípade akéhokoľvek sporu alebo sporného nároku sa Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody a ak k dohode nedôjde, na riešenie prípadných sporov vzniknutých v súvislosti s touto Zmluvou sú príslušné výlučne súdy Slovenskej republiky.
- 19.2. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 19.3. Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom a nemeckom jazyku v dvoch rovnopisoch, pre každú Zmluvnú stranu po jednom rovnopise. V prípade rozdielov medzi slovenskou a nemeckou verziou rozhoduje slovenská verzia.
- 19.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s právnymi predpismi, nie však skôr, ako dôjde k založeniu Spoločnosti a splateniu základného imania Spoločnosti v plnom rozsahu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy.
- 19.5. Táto Zmluva môže byť pozmenená iba formou písomných dodatkov riadne podpísaných Zmluvnými stranami.
- 19.6. Nároky Zmluvných strán vzniknuté pred skončením platnosti tejto Zmluvy, resp. pred skončením účasti Zmluvnej strany ako Zmluvnej strany tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu zostávajú zachované.
- 19.7. S ohľadom na vzájomné dohody a záväzky obsiahnuté v tejto Zmluve, Zmluvné strany uznávajú práva a prijímajú povinnosti obsiahnuté v tejto Zmluve.
- 19.8. Zmluvné strany sa dohodli, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu ostatných Zmluvných strán nesmie Zmluvná strana postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy tretej osobe.
- 19.9. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo z časti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa všetky Zmluvné strany bezodkladne po tom, čo sa niektoré z ustanovení, resp. celá Zmluva stane neplatnou, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú hospodárskemu účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
- 19.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli. Jej obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli. Neuzavreli ju

v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.

V dňa

V dňa

Mesto Košice:

**WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbh
Wien:**

.....
Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
(úradne osvedčený podpis)

.....
Mag. Dr. Mathias Moser, konateľ
(úradne osvedčený podpis)

SHA (Košice & WBG)

GESELLSCHAFTERVEREINBARUNG

einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Nájomné bývanie Košice s.r.o.

abgeschlossen gemäß § 269 Abs. 2 des Gesetzes Nr. 513/1991 Slg., Handelsgesetzbuch
in der jeweils gültigen Fassung (im Folgenden als „Vertrag“ bezeichnet)

abgeschlossen zwischen:

Firmenname:	Stadt Košice
Sitz:	Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Slowakische Republik
Identifikationsnummer:	00691135
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:	SK202186904
Gesetzliches Vertretungsorgan:	Ing. Jaroslav Polaček, DPA, Bürgermeister

(im Folgenden als „**Stadt Košice**“ bezeichnet)

und

Firmenname:	WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien
Sitz:	Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, Republik Österreich
Registernummer:	127784v
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:	ATU55628100
Eintragung:	im Handelsregister, geführt vom Handelsgericht Wien unter
der Nummer FN 127784v	
Gesetzliches Organ:	Mag. Dr. Mathias Moser, Geschäftsführer

(im Folgenden als „**WBG**“ bezeichnet)

(WBG und die Stadt Košice im Folgenden gemeinsam auch als „Vertragsparteien“ oder „Gesellschafter“ und
einzeln auch als „Vertragspartei“ oder „Gesellschafter“ bezeichnet)

1. PRÄAMBEL

- 1.1. IN ANBETRACHT DESSEN, dass die Vertragsparteien am 26.09.2024 eine Absichtserklärung unterzeichnet haben, deren Gegenstand die Aufforderung der Stadt Košice an die WBG zur Gründung eines gemeinsamen Joint Ventures war, dessen Zweck die Nutzung ausgewählter Grundstücke im Eigentum der Stadt Košice für bezahlbaren Mietwohnraum sein soll;
- 1.2. IN ANBETRACHT DESSEN, dass die WBG Vertragspartei des am 31.01.2023 gemäß dem Mietwohnungsgesetz mit der Agentur für staatlich geförderten Wohnungsbau geschlossenen Investitionsvertrags ist, und der am 29.01.2025 nach Erfüllung aller aufschiebenden Bedingungen im Sinne seines Nachtrags Nr. 1 in Kraft getreten ist;
- 1.3. IN ANBETRACHT DESSEN, dass die WBG über einzigartiges Know-how für die langfristige Entwicklung und den Betrieb von Mietwohnungsprojekten verfügt und die Stadt Košice an einer Zusammenarbeit bei der Realisierung und dem Betrieb von Mietwohnungsprojekten auf ausgewählten Grundstücken im Eigentum der Stadt Košice interessiert ist;
- 1.4. DA sich die Stadt Košice an den Projekten ausschließlich durch die Bereitstellung von Grundstücken in Form einer Einlage in das Gesellschaftsvermögen beteiligen wird und nicht verpflichtet ist, der Gesellschaft finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen, und der Stadt Košice aus diesem Grund keine finanzielle Verpflichtung entsteht;
- 1.5. DA die Vertragsparteien vereinbart haben, dass die Finanzierung der Gesellschaft und der Projekte für Mietwohnungen vollständig durch die WBG sichergestellt wird;
- 1.6. DA die Vertragsparteien die Mietwohnungsprojekte als gemeinnützige Initiative betrachten und vereinbart haben, dass der Verpflichtung der Stadt Košice zur Bereitstellung von Grundstücken eine dauerhafte Gegenleistung seitens der WBG in Form einer garantierten Dividende und eines Anteils an Wohnungen für den kommunalen Sektor entspricht;
- 1.7. IN ANBETRACHT DESSEN, dass die Vertragsparteien als Gründer der Gesellschaft daran interessiert sind, die einzelnen Bedingungen der Mietwohnungsprojekte zu regeln, insbesondere die Art und Weise ihrer Umsetzung, Finanzierung, ihres Betriebs sowie die Ausübung der einzelnen Rechte zwischen den Gesellschaftern der Gesellschaft;
- 1.8. DA die WBG beabsichtigt, in der Slowakei über ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft mit Sitz in Österreich oder in der Slowakei tätig zu werden, deren geplante Firmenbezeichnung „WBG Slovakia Holding“ („WBG Slovakia“) lautet, haben die Vertragsparteien auf Antrag der WBG vereinbart, einen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen, dessen Gegenstand der Beitritt der WBG Slovakia zu diesem Vertrag (bzw. der Austausch der Vertragspartei WBG durch die WBG Slovakia) ist, und alle Handlungen vorzunehmen, die für den Eintritt der WBG Slovakia in die Gesellschaft anstelle der WBG erforderlich sind;
- 1.9. Die Vertragsparteien schließen diese Gesellschaftervereinbarung.

2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- 2.1. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die in diesem Vertrag mit Großbuchstaben geschriebenen Begriffe und Ausdrücke die folgende Bedeutung haben, sofern sich aus dem Kontext nichts anderes ergibt:
- 2.2. „**Agentur für staatlich geförderten** Wohnungsbau“ bezeichnet die Agentur für staatlich geförderten Wohnungsbau, die durch das Gesetz Nr. 222/2022 Z. z. über die staatliche Förderung des Wohnungsbaus gegründet wurde.
- 2.3. „**Garantierte** Dividende“ hat die in §12.1 angegebene Bedeutung;
- 2.4. „**(GDV)**“ oder „**Gross Development Value**“ bezeichnet den geschätzten Gesamtmarktwert des Mietwohnungsprojekts nach dessen Fertigstellung und vollständiger Vermietung. Er drückt den potenziellen Ertrag des Projekts auf der Grundlage der aktuellen Marktpreise und der erwarteten Nachfrage aus.
- 2.5. „**Vertrauliche** Informationen“ bezeichnet alle Tatsachen, Informationen und Daten, unabhängig von ihrer Form, von denen die Vertragsparteien im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Gesellschaft oder im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrags Kenntnis erlangt haben oder erlangen werden. Als vertrauliche Informationen gelten auch Geschäftsgeheimnisse im Sinne von § 17 des Handelsgesetzbuchs.
- 2.6. „Handelsgesetzbuch“ bezeichnet das Gesetz Nr. 513/1991 Slg. Handelsgesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.7. „Mitteilungen“ bezeichnet alle Mitteilungen, Aufforderungen oder sonstigen Erklärungen zwischen den Vertragsparteien gemäß diesem Vertrag.
- 2.8. „Mietwohnungsprojekt“ bezeichnet ein Mietwohnungsprojekt gemäß des Gesetzes Nr. 222/2022 Z. z. über staatliche Förderung von Mietwohnungen.
- 2.9. „**WBG-Gruppe**“ bezeichnet eine Gruppe von Personen, die aus der WBG besteht, d. h. aus jedem von der WBG kontrollierten Unternehmen und jeder die WBG kontrollierenden Person.
- 2.10. „**Beherrschte** Person“ bezeichnet die in § 66a des Handelsgesetzbuchs genannte Person.
- 2.11. „**Beherrschende** Person“ bezeichnet die in § 66a des Handelsgesetzbuchs genannte Person.
- 2.12. „**Gesellschaftsvertrag**“ bezeichnet den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft.
- 2.13. „**Höhere Gewalt**“ bezeichnet einen außergewöhnlichen Umstand, der:
- 2.13.1. außerhalb der Kontrolle der Vertragspartei liegt; und
 - 2.13.2. gegen dessen Eintritt sich die Vertragspartei vor Abschluss dieses Vertrags nicht angemessen absichern konnte; und
 - 2.13.3. den die Vertragspartei vor seinem Eintritt nicht angemessen vermeiden oder nach seinem Eintritt nicht überwinden konnte; und
 - 2.13.4. der grundsätzlich nicht der anderen Vertragspartei zugerechnet werden kann.

Als höhere Gewalt gelten insbesondere, jedoch nicht ausschließlich:

- 2.13.5. Krieg, Kriegszustand (unabhängig davon, ob Krieg erklärt wurde oder nicht), Invasion, Handlungen ausländischer Feinde; oder
 - 2.13.6. Aufstände, terroristische Handlungen, Revolution, Aufruhr, bewaffnete oder usurpatorische Kräfte oder Bürgerkrieg im Land; oder
 - 2.13.7. Unruhen, Tumulte, Streiks oder Blockaden, die von anderen Personen als den Vertragsparteien ausgelöst werden; oder
 - 2.13.8. Naturkatastrophen wie z. B. Erdbeben, Hurrikane, Taifune oder vulkanische Aktivitäten;
 - 2.13.9. Entscheidungen von Behörden (einschließlich wirtschaftlicher, währungspolitischer, politischer oder sonstiger Maßnahmen von Behörden) oder Kommunalverwaltungen, die nicht ausschließlich in die Zuständigkeit einer Vertragspartei fallen;
- 2.14. „Gesetz“ bezeichnet das Gesetz Nr. 222/2022 Z. z. über staatliche Förderung des Mietwohnungsbaus.

3. GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT

- 3.1. Die Vertragsparteien haben als Gründer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vertrags die Gesellschaft gemäß den Bedingungen dieses Vertrags gegründet.
- 3.2. Die Stadt Košice erklärt, dass die Gründung der Gesellschaft und der Abschluss des Vertrags vom Stadtrat wirksam genehmigt wurden.
- 3.3. Die WBG erklärt, dass die Gründung der Gesellschaft und der Abschluss des Vertrags von den zuständigen Organen der WBG gemäß den internen Vorschriften der WBG wirksam genehmigt wurden.
- 3.4. Dieser Vertrag (und die durch ihn begründeten Beziehungen) begründet für die Stadt Košice keinerlei Verpflichtung, der Gesellschaft Geldleistungen zu erbringen (mit Ausnahme einer etwaigen Bareinlage in das Stammkapital der Gesellschaft in der gesetzlich festgelegten Mindesthöhe) oder für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu bürgen; Alle finanziellen und unternehmerischen Risiken der Umsetzung und des Betriebs der Mietwohnungsprojekte trägt ausschließlich die WBG.

4. ANTEILE AN DER GESELLSCHAFT

- 4.1. Die Gesellschaft verfügt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags über ein Stammkapital in Höhe von 5.000,- EUR (in Worten: fünftausend Euro), das vollständig eingezahlt ist und sich aus folgenden Einlagen zusammensetzt:
 - 4.1.1. Die Stadt Košice hat eine Bareinlage in das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 750,- EUR (in Worten: siebenhundertfünfzig Euro) geleistet; und
 - 4.1.2. die WBG hat eine Bareinlage in das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 4.250,- EUR (in Worten: viertausendzweihundertfünfzig Euro) geleistet.
- 4.2. Die Höhe der Anteile der Gesellschafter an den Stimmrechten und am Gewinn wird ausschließlich durch Vereinbarung der Gesellschafter wie folgt festgelegt:
 - 4.2.1. Anteil der Gesellschafter an den Stimmrechten:
 - 4.2.1.1. Stadt Košice: 15 %; und
 - 4.2.1.2. WBG: 85 %.

4.2.2. Anteil der Gesellschafter am Gewinn der Gesellschaft:

4.2.2.1. Stadt Košice: Verhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks (gemäß dem Gutachten bei der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft), auf dem sich das Mietwohnungsprojekt befindet, und dem GDV-Wert des betreffenden Mietwohnungsprojekts; und

4.2.2.2. WBG: das Verhältnis der Differenz zwischen dem GDV des betreffenden Mietwohnungsprojekts und dem Wert des Grundstücks (gemäß dem Gutachten bei der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft), auf dem das Mietwohnungsprojekt steht, zum GDV des betreffenden Mietwohnungsprojekts;

wobei die Höhe des Gewinns für jedes Mietwohnungsprojekt separat berechnet wird. Bis zum Rechtskrafttreten der Entscheidung über die Nutzung des ersten von der Gesellschaft realisierten Mietwohnungsprojekts wird der Gewinnanteil entsprechend der Höhe der Stimmrechtsanteile der Gesellschafter gemäß Abs.4.2.1 oben verwaltet.

4.2.3. Die Berechnung der Gewinnanteile in Bezug auf jedes einzelne Projekt erfolgt einmalig innerhalb von neunzig (90) Tagen nach Rechtskraft der Nutzungsgenehmigung für das jeweilige Projekt. Das so ermittelte Verhältnis dient als Grundlage für alle künftigen Gewinnverteilungen im Zusammenhang mit diesem Projekt. Eine Änderung der Berechnungsmethode für die Gewinnanteile sowie eine Aktualisierung der zugrunde liegenden Eingabedaten (z. B. im Falle einer wesentlichen Änderung des Projekts) ist ausschließlich auf der Grundlage einer Vereinbarung der Gesellschafter zulässig.

4.2.4. Ein Muster für die Berechnung der Gewinnanteile sowie die Zuordnung der einzelnen Kostenpositionen zu dieser Berechnung ist in Anhang Nr. 1 zu diesem Vertrag festgelegt. Das Berechnungsmuster enthält insbesondere:

- 4.2.4.1. die Struktur der Kostenpositionen,
- 4.2.4.2. die Art ihrer Aufteilung unter den Gesellschaftern,
- 4.2.4.3. die gewählte Abschreibungsmethode,
- 4.2.4.4. weitere relevante Berechnungsparameter.

5. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER GESELLSCHAFT

5.1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Gesellschaftsvertrag zusammen mit diesem Vertrag die grundlegenden Fragen der Unternehmensführung und die Beziehungen zwischen den Gesellschaftern regelt.

5.2. Sollte es zu Unstimmigkeiten zwischen dem Wortlaut dieses Vertrags und der Gesellschaftsvereinbarung kommen und die geltenden Rechtsvorschriften dies zulassen, verpflichten sich die Gesellschafter, die Gesellschaftsvereinbarung unverzüglich mit diesem Vertrag in Einklang zu bringen. Die Gesellschafter verpflichten sich ferner, die Gesellschaftsvereinbarung regelmäßig zu aktualisieren und zu ergänzen. Sollte es zu einem Widerspruch zwischen dem Wortlaut dieses Vertrags und dem Gesellschaftsvertrag kommen, haben die Bestimmungen dieses Vertrags Vorrang vor dem Gesellschaftsvertrag. Die Bestimmungen dieses Vertrags haben Vorrang vor dem Gesetz, sofern sie nicht im Widerspruch zu zwingenden gesetzlichen Bestimmungen stehen.

5.3. Die Vertragsparteien werden ihre Rechte gemäß diesem Vertrag ausüben, einschließlich der Stimmabgabe auf der Grundlage ihrer Anteile an den Stimmrechten der Gesellschafter, um die beabsichtigte Wirkung jeder einzelnen Bestimmung des Vertrags zu erreichen. Die Vertragsparteien stellen im Rahmen ihrer Rechte und ihres gesetzlichen oder vertraglichen Einflusses sicher, dass die Gesellschaft im Einklang mit diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag handelt.

6. GRUNDPRINZIPIEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

- 6.1. Die Gesellschafter verpflichten sich, ihre Rechte stets im Einklang mit den Bestimmungen dieses Vertrags auszuüben. Die Gesellschafter haben vereinbart, dass sie in Bezug auf die Gesellschaft keine Maßnahmen ergreifen und es der Gesellschaft auch nicht gestatten werden, Maßnahmen zu ergreifen, ohne dass die entsprechenden Zustimmungen oder Stellungnahmen der relevanten Organe der Gesellschaft vorliegen, wie in diesem Vertrag, der Gesellschaftsvereinbarung oder anderen einschlägigen Unternehmensdokumenten festgelegt. Jeder der Gesellschafter wird daher insbesondere:
- 6.1.1. seine mit der Beteiligung verbundenen Stimmrechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags ausüben; und
 - 6.1.2. in der Hauptversammlung der Gesellschaft für die Wahl der von anderen Gesellschaftern vorgeschlagenen Personen zu Mitgliedern des satzungsmäßigen Organs und des Aufsichtsrats sowie für die Abberufung der von anderen Gesellschaftern vorgeschlagenen Personen als Mitglieder des satzungsmäßigen Organs und des Aufsichtsrats der Gesellschaft abzusetzen und alle sonstigen Maßnahmen zu ergreifen, die zur Ausübung des Rechts der anderen Gesellschafter erforderlich sind, einen Kandidaten für die Mitgliedschaft im Organ der Gesellschaft und im Aufsichtsrat der Gesellschaft vorzuschlagen und diese Person gegebenenfalls abzurufen, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist; und
 - 6.1.3. sicherzustellen, dass das von ihr vorgeschlagene Mitglied des satzungsmäßigen Organs und des Aufsichtsrats der Gesellschaft im Einklang mit den Bestimmungen dieses Vertrags abstimmt und handelt; und
 - 6.1.4. während der gesamten Laufzeit dieses Vertrags alle Rechte und Pflichten, die sich für ihn aus diesem Vertrag ergeben, vollständig und genau auszuüben, durchzusetzen und einzuhalten; und
 - 6.1.5. stets die Ziele und die besten Interessen der Gesellschaft zu vertreten und sicherzustellen, dass diese auch von ihren Vertretern in den Organen der Gesellschaft vertreten werden.

7. HAUPTVERSAMMLUNG DER GESELLSCHAFT

- 7.1. Die Hauptversammlung der Gesellschaft ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Befugnisse, die Einberufung sowie alle sonstigen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung der Gesellschaft richten sich entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs, des Gesellschaftsvertrags und dieses Vertrags.
- 7.2. Termin und Tagesordnung der Gesellschafterversammlung sind den Gesellschaftern mindestens 10 Tage vor dem Tag ihrer Abhaltung mitzuteilen. Die Gesellschafterversammlung wird durch schriftliche Einladung einberufen, die gemäß Abs. 18.2 zugestellt wird.
- 7.3. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Hauptversammlung der Gesellschaft beschlussfähig ist, wenn Gesellschafter anwesend sind, die mindestens die Hälfte aller Stimmen der Gesellschafter vertreten.
- 7.4. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass in Angelegenheiten, die die Gesellschaft, Tochtergesellschaften der Gesellschaft und Zweigniederlassungen der Gesellschaft ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft erforderlich ist, der mit 100 % der Stimmen der bei der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft anwesenden Gesellschafter gefasst wird, sofern dies ausschließlich die Entscheidung über Folgendes betrifft:

- 7.4.1. Fusionen und Änderungen der Rechtsform der Gesellschaft;
- 7.4.2. Auflösung, Liquidation oder Umstrukturierung der Gesellschaft;
- 7.4.3. Verlegung des Firmensitzes ins Ausland;
- 7.4.4. jede Übertragung eines Geschäftsanteils an der Gesellschaft oder eines Teils davon (mit Ausnahme der Übertragung eines Anteils gemäß Ziffer 7.5 dieses Vertrags);
- 7.4.5. der Gewährung einer Option auf eine Beteiligung an der Gesellschaft oder einen Teil davon;
- 7.4.6. Änderung des Gesellschaftsvertrags, der Satzung der Gesellschaft oder anderer wesentlicher Organisationsdokumente;
- 7.4.7. Änderung der Berechnungsweise der Gewinnanteile oder der Höhe der Gewinnanteile der Gesellschafter;
- 7.4.8. Erhöhung und Herabsetzung des Stammkapitals;
- 7.4.9. die Gründung einer Zweigniederlassung oder einer Tochtergesellschaft oder der Erwerb eines Unternehmens oder einer anderen Gesellschaft;
- 7.4.10. die Gewährung eines Darlehens, eines Kredits oder einer Bürgschaft durch die Gesellschaft an einen Dritten, sofern die Gewährung einer solchen Bürgschaft nicht aus der genehmigten Finanzierungsweise des Mietwohnungsprojekts hervorgeht;
- 7.4.11. Börsengang der Gesellschaft;
- 7.4.12. jede Änderung des Geschäftsgegenstands oder die Aufnahme neuer Geschäftstätigkeiten oder die Einstellung bestehender Geschäftstätigkeiten;
- 7.4.13. die Übertragung oder Abtretung des Mietwohnungsprojekts als Ganzes oder eines wesentlichen Teils davon an ein anderes Unternehmen;
- 7.4.14. einer wesentlichen Änderung der Zielgruppe der Mieter oder der Mietbedingungen (z. B. Übergang von regulierten Mieten zu marktüblichen Mieten), sofern ein solches Vorgehen im Einklang mit den geltenden Rechtsvorschriften steht;

7.5. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Erteilung der Zustimmung zur Übertragung der Beteiligung der Stadt Košice an der Gesellschaft auf ein Unternehmen, an dem die Stadt Košice einen Anteil von mindestens 51 % hält, sowie für die Übertragung der Beteiligung der WBG an der Gesellschaft an Unternehmen innerhalb der WBG-Gruppe und an jeden beliebigen Investitionspartner im Sinne des Gesetzes keine Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft erforderlich ist.

7.6. In allen anderen Fällen beschließt die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der Stimmen aller Gesellschafter.

7.7. Die Gesellschafter haben ausdrücklich vereinbart, dass für den Fall, dass einer der Gesellschafter der Gesellschaft, trotz ordnungsgemäß einberufener Hauptversammlung der Gesellschaft nicht an der Sitzung der Hauptversammlung der Gesellschaft teilnehmen kann, ist er verpflichtet, eine dritte Person schriftlich zu bevollmächtigen, ihn bei der Hauptversammlung in vollem Umfang zu vertreten.

8. BESCHLUSSFASSUNG AUSSERHALB DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG (PER ROLLAM)

8.1. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Gesellschafter Beschlüsse auch außerhalb der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft fassen können. Einen Antrag auf Genehmigung eines Beschlusses (im Sinne dieses Artikels im Folgenden als „Antrag“ bezeichnet) kann jedes Mitglied des satzungsmäßigen Organs (Geschäftsführer) der Gesellschaft, der Aufsichtsrat oder ein Gesellschafter stellen, wobei der betreffende Antrag mindestens alle folgenden Angaben enthalten muss:

- 8.1.1. den vollständigen Wortlaut des Beschlusses, der von den Gesellschaftern zu verabschieden ist; und
- 8.1.2. eine kurze Begründung, aus welchem Grund der betreffende Beschluss vorgeschlagen wird; und

- 8.1.3. die Festlegung einer Frist für die schriftliche Stellungnahme der Gesellschafter, innerhalb derer sich die Gesellschafter dazu äußern müssen, ob sie dem betreffenden Beschluss zustimmen, wobei diese Frist nicht kürzer als 10 Werktage ab dem Tag der Zustellung sein darf.
- 8.2. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Gesellschafter berechtigt sind, ihre Stellungnahme zum Vorschlag innerhalb der im Vorschlag festgelegten Frist schriftlich an die aktuelle Anschrift des Sitzes der Gesellschaft zu übermitteln, wobei für die Zustellung schriftlicher Stellungnahmen der Gesellschafter zum Vorschlag die in den Punkten 18.2 dieses Vertrags festgelegten Zustellungsbedingungen gelten. Bei der Zustellung von Stellungnahmen per E-Mail muss das betreffende Dokument mindestens mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur unterzeichnet sein.
- 8.3. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass, falls ein Gesellschafter sich nicht innerhalb der in Punkt 8.1.3 dieses Vertrags festgelegten Frist zum Vorschlag äußert, davon ausgegangen wird, dass der betreffende Gesellschafter dem Vorschlag nicht zustimmt.
- 8.4. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Mitglieder des satzungsmäßigen Organs (Geschäftsführer) der Gesellschaft verpflichtet sind, den einzelnen Gesellschaftern das Abstimmungsergebnis gemäß diesem Artikel dieses Vertrags spätestens innerhalb von 10 Werktagen ab dem Tag mitzuteilen, an dem die im Vorschlag festgelegte Frist für die Stellungnahme für jeden der Gesellschafter erfolglos abgelaufen ist.

9. DAS SATZUNGSMÄSSIGE ORGAN DER GESELLSCHAFT

- 9.1. Das satzungsmäßige Organ der Gesellschaft sind die Geschäftsführer, die Rechtshandlungen im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft vornehmen und für die Gesamtleitung der Gesellschaft in allen die Gesellschaft betreffenden Angelegenheiten verantwortlich sind, die nicht gesetzlich oder gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags oder des Gesellschaftsvertrags der Zuständigkeit der Hauptversammlung oder des Aufsichtsrats der Gesellschaft vorbehalten sind.
- 9.2. Die Gesellschafter haben vereinbart, dass die Gesellschaft mindestens ein und höchstens drei Mitglieder des satzungsmäßigen Organs (Geschäftsführer) der Gesellschaft haben wird, die ausschließlich von der WBG vorgeschlagen werden dürfen (Nominierte).
- 9.3. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass für den Fall, dass die Gesellschaft mehrere Geschäftsführer bestellt hat, zwei Geschäftsführer der Gesellschaft gemeinsam im Namen der Gesellschaft handeln und unterzeichnen.
- 9.4. Die Vertragsparteien nehmen voll und ganz zur Kenntnis und erklären sich damit einverstanden, dass ungeachtet der in Ziffer 9.2 dieses Vertrags festgelegten Vereinbarung über die Ernennung der Mitglieder des satzungsmäßigen Organs (Geschäftsführer) der Gesellschaft durch die einzelnen Gesellschafter gemäß den zwingenden Bestimmungen des Handelsgesetzbuches verpflichtet sind, ihre Aufgaben mit fachlicher Sorgfalt und vor allem im Einklang mit den Interessen der Gesellschaft und aller ihrer Gesellschafter (Aktionäre) auszuüben. Insbesondere sind sie verpflichtet, sich alle verfügbaren Informationen zum Gegenstand der Entscheidung zu beschaffen und diese bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, über vertrauliche Informationen und Tatsachen Stillschweigen zu bewahren, deren Weitergabe an Dritte der Gesellschaft Schaden zufügen oder ihre Interessen oder die Interessen ihrer Gesellschafter (Aktionäre), und bei der Ausübung ihrer Befugnisse dürfen sie ihre eigenen Interessen, die Interessen nur einiger Gesellschafter (Aktionäre) oder die Interessen Dritter nicht über die Interessen der Gesellschaft stellen.

10. AUFSICHTSRAT DER GESELLSCHAFT

- 10.1. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass ein Aufsichtsrat der Gesellschaft im Sinne der Bestimmungen des § 137 ff. des Handelsgesetzbuches eingerichtet wird.
- 10.2. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wird aus mindestens drei und höchstens sechs Mitgliedern bestehen, von denen eines ausschließlich von der Stadt Košice vorgeschlagen werden darf (ist deren Kandidat) und die übrigen ausschließlich von der WBG vorgeschlagen werden dürfen (sind deren Kandidaten). Die WBG verpflichtet sich, auf Vorschlag der Stadt Košice für die Ernennung und Abberufung dieses Aufsichtsratsmitglieds zu stimmen.
- 10.3. Die Vertragsparteien nehmen voll und ganz zur Kenntnis und erklären sich damit einverstanden, dass trotz der in Punkt 10.2 dieses Vertrags festgelegten Vereinbarung über die Nominierung von Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft durch die einzelnen Gesellschafter sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft gemäß den zwingenden Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs verpflichtet, ihre Aufgaben mit fachlicher Sorgfalt und vor allem im Einklang mit den Interessen der Gesellschaft und aller ihrer Gesellschafter wahrzunehmen.

11. EINBRINGUNG VON GRUNDSTÜCKEN IN DAS GESELLSCHAFTSVERMÖGEN

- 11.1. Die Stadt Košice verpflichtet sich, Grundstücke gemäß Anhang Nr. 2 dieses Vertrags in das Vermögen der Gesellschaft einzubringen.
- 11.2. Erfolgt die Einbringung von Grundstücken in das Gesellschaftsvermögen gemäß Ziffer 11.1 in Form einer Einlage in das Stammkapital der Gesellschaft, so ist die Höhe der Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft unabhängig vom Wert der Einlage, der durch Gutachten ermittelt wurde.
- 11.3. Die Höhe der Stimmrechtsanteile und der Gewinnanteile ändert sich infolge der Sacheinlagen der Stadt Košice nicht.
- 11.4. Der Wert der Grundstücke wird durch Gutachten ermittelt, die den tatsächlichen Wert der Grundstücke zum Zeitpunkt der Einlage widerspiegeln und gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs in die Urkundensammlung aufgenommen werden.
- 11.5. Sollte die Gesellschaft nicht spätestens innerhalb von 5 Jahren nach der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft mit den Bauarbeiten auf dem von der Stadt Košice eingebrachten Grundstück beginnen, hat die Stadt Košice das Recht, die Rückgabe dieses Grundstücks, das nicht mit einem Pfandrecht Dritter belastet ist, in Form einer unentgeltlichen Übertragung des Eigentumsrechts an dem betreffenden Grundstück zu verlangen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, mit der Stadt Košice innerhalb von 90 Tagen nach Zustellung der Aufforderung einen Vertrag über eine solche unentgeltliche Übertragung des betreffenden Grundstücks, das nicht mit Pfandrechten Dritter belastet ist, abzuschließen.
- 11.6. Für den Fall, dass die Gesellschaft ihrer Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags über die unentgeltliche Übertragung gemäß Ziffer 11.5 nicht nachkommt, vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe des Wertes des Grundstücks, der durch ein Gutachten bei der Einbringung dieses Grundstücks in die Gesellschaft ermittelt wurde und den die Gesellschaft an die Stadt Košice zu zahlen hat.
- 11.7. Im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtung gemäß Ziffer 11.5 ist jede Vertragspartei berechtigt, die Gesellschaft und gleichzeitig auch die Stadt Košice (sofern die WBG die Aufforderung versendet) aufzufordern, das Eigentumsrecht an dem Grundstück, das nicht mit einem Pfandrecht Dritter belastet ist, gegen Entgelt an die Stadt Košice zu übertragen, zu einem Kaufpreis in Höhe des Wertes dieses

Grundstücks, der durch ein Gutachten bei der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft ermittelt wurde; die Gesellschaft und die Stadt Košice sind in diesem Fall verpflichtet, einen Vertrag gemäß dem vorstehenden Satz innerhalb von 90 Tagen nach Zustellung der Aufforderung abzuschließen. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass in diesem Fall die Forderung der Stadt Košice auf Zahlung der Vertragsstrafe (gemäß Ziffer 11.6) in voller Höhe mit der Forderung der Gesellschaft auf Zahlung des Kaufpreises für die entgeltliche Übertragung des Eigentumsrechts an dem betreffenden Grundstück, das nicht mit einem Pfandrecht Dritter belastet ist, verrechnet wird. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen zur Durchführung einer solchen Übertragung und zur Verrechnung der Vertragsstrafe mit dem Kaufpreis zu ergreifen.

12. GARANTIERTE DIVIDENDE

- 12.1. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass der Stadt Košice ein Anspruch auf einen Mindestanteil am Gewinn („garantierte Dividende“) zusteht.
- 12.2. Die garantierte Dividende wird für jedes in die Gesellschaft eingebrachte Grundstück separat berechnet und entspricht der Höhe der Vergütung für die Einräumung einer Dienstbarkeit an diesem Grundstück mit Baurecht gemäß der Satzung der Stadt Košice, die in monatlichen Raten während der voraussichtlichen Nutzungsdauer des auf dem jeweiligen Grundstück errichteten Bauwerks mit einer Dauer von 40 Jahren:

$$\text{Garantierte Dividende} = \text{Wert des eingebrachten Grundstücks} \times 0,9 / 40 / 12$$

wobei

der Wert des eingebrachten Grundstücks = der durch ein Gutachten für die Zwecke der Einbringung von Immobilien in das Vermögen der Gesellschaft ermittelte Wert des eingebrachten Grundstücks.

- 12.3. Der Anspruch der Stadt Košice auf die garantierte Dividende in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück entsteht erstmals in dem Geschäftsjahr, in dem das betreffende Mietwohnungsprojekt auf diesem Grundstück rechtskräftig abgenommen wird. Tritt die Rechtskraft der Abnahmebescheinigung für das Projekt im Laufe eines Kalenderjahres ein, wird die garantierte Dividende anteilig für jeden vollen Kalendermonat bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres gewährt. Die garantierte Dividende wird erstmals im folgenden Geschäftsjahr der Gesellschaft fällig, und zwar innerhalb von 30 Tagen nach Genehmigung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr, in dem der Anspruch auf die garantierte Dividende erstmals entstanden ist.
- 12.4. Die garantierte Dividende wird jährlich um die vom Statistischen Amt der Slowakischen Republik bestätigte Inflationsrate des vorangegangenen Kalenderjahres erhöht (§ 9 Abs. 2 des Gesetzes). Die erste Erhöhung der gemäß Abs.12.2 berechneten garantierten Dividende für das jeweilige Projekt erfolgt in dem Jahr, das auf das Jahr folgt, in dem die garantierte Dividende erstmals ausgezahlt wurde.
- 12.5. Die garantierte Dividende muss stets ausgezahlt werden. Für die Erfüllung dieser Verpflichtung bürgt die Gesellschaft, und die WBG stellt sicher, dass die Gesellschaft der Stadt Košice eine entsprechende Bürgschaftserklärung sowie eine notarielle Urkunde über die Vollstreckbarkeit der Verpflichtung zur Zahlung der garantierten Dividende vorlegt.
- 12.6. Der Anspruch der Stadt Košice auf die garantierte Dividende in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück erlischt nach Ablauf von 40 Jahren am letzten Tag des Kalendermonats, in dem die Baugenehmigung für das betreffende Projekt rechtskräftig wurde.

- 12.7. Die an die Stadt Košice ausgezahlten garantierten Dividenden werden mit der/den Forderung(en) auf Gewinnausschüttung verrechnet.
- 12.8. Die WBG verpflichtet sich, bei der Ausübung ihrer Befugnisse so vorzugehen, dass sie jegliche Handlungen unterlässt, die eine unangemessene Verringerung des der Stadt Košice zustehenden Gewinns zum Ziel oder zur Folge hätten und im Widerspruch zu den Grundsätzen einer wirtschaftlichen und transparenten Geschäftsführung stünden. Gleichzeitig verpflichtet sich die Stadt Košice, nicht in die interne Geschäftsführung einzugreifen, einschließlich der Art der Refinanzierung oder der Erhebung und der eigenen Erträge der WBG, sofern alle diese Handlungen im Einklang mit den geltenden Rechtsvorschriften, Rechnungslegungsgrundsätzen und Steuergesetzen erfolgen.

13. PROJEKTE IM BEREICH DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

- 13.1. Projekte für Mietwohnungen werden von der Hauptversammlung der Gesellschaft auf Vorschlag des satzungsmäßigen Organs genehmigt, wobei der Genehmigungsantrag eine detaillierte Projektbeschreibung in dem Umfang enthalten muss, in dem er der Agentur zur Genehmigung vorgelegt wird. Der Antrag auf Genehmigung des Projekts enthält zudem ein grundlegendes Finanzmodell des Projekts, insbesondere die voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten und den grundlegenden Rahmen für dessen Finanzierung.
- 13.2. Über den Stand des Projekts und den Arbeitsfortschritt informieren die Geschäftsführer die Gesellschafter laufend auf der Hauptversammlung oder bei Bedarf.
- 13.3. Innerhalb von 90 Tagen nach der Bauabnahme ermittelt die Gesellschaft den GDV und legt diese Berechnung den Gesellschaftern vor. Die Gesellschafter haben das Recht, sich innerhalb von 30 Tagen dazu zu äußern.
- 13.4. Im Interesse einer effizienten Umsetzung der Mietwohnungsprojekte verpflichtet sich die Stadt Košice, alle Anstrengungen zu unternehmen, die auf eine effiziente Umsetzung der Mietwohnungsprojekte abzielen, insbesondere:
- 13.4.1. die notwendigen Anpassungen, Ergänzungen und Änderungen des Flächennutzungsplans sicherzustellen, die die Umsetzung des Projekts ermöglichen;
 - 13.4.2. Erlass positiver Entscheidungen, Stellungnahmen und Äußerungen der Stadt Košice, soweit diese für das Mietwohnungsprojekt erforderlich sind;
 - 13.4.3. allen anderen staatlichen und kommunalen Behörden im Zusammenhang mit der Genehmigung und Umsetzung von Mietwohnungsprojekten in größtmöglichem Umfang die erforderliche Unterstützung zu gewähren.

Dies gilt nicht für die Tätigkeit der Stadt Košice in ihrer Eigenschaft als öffentliche Verwaltungsbehörde, bei der sie das Ergebnis eines Verwaltungsverfahrens nicht im Voraus garantieren kann.

- 13.5. Die WBG wird zudem mit der Stadt Košice eine Vereinbarung schließen, auf deren Grundlage die Stadt Košice das Recht hat, einen Anteil an den Wohnungen im Mietwohnungsprojekt zuzuteilen, der der Höhe ihres Anteils an den Stimmrechten entspricht, d. h. 15 %, den die Stadt Košice für die Bedürfnisse des kommunalen Sektors zuteilen wird. Dieser Anteil bezieht sich auf die Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten), nicht auf die Wohnfläche der Wohnungen. Die Stadt Košice wird sich bemühen, ihren Mitarbeitern im Rahmen des Haushaltsplans einen Zuschuss für staatlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß § 152c des Gesetzes zu gewähren.

14. VERKAUF DES PROJEKTS

- 14.1. Sollten in Zukunft Umstände eintreten, die die Gesellschaft dazu zwingen, das Mietwohnungsprojekt einschließlich des Grundstücks, auf dem sich dieses Mietwohnungsprojekt befindet, zu verkaufen, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern, so ist der Anteil der Gesellschafter am Erlös aus einem solchen Verkauf des Mietwohnungsprojekts in Form einer Dividendenausschüttung, einer Ausschüttung des Liquidationsrestbetrags oder auf andere nach geltendem Recht zulässige Weise wie folgt:

14.1.1. Der Anteil der Stadt Košice berechnet sich als Verhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks (gemäß dem Gutachten zum Zeitpunkt der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft), auf dem sich das Mietwohnungsprojekt befindet, und dem GDV-Wert des betreffenden Mietwohnungsprojekts; und

14.1.2. Der Anteil der WBG berechnet sich als Verhältnis der Differenz zwischen dem GDV des betreffenden Mietwohnungsprojekts und dem Wert des Grundstücks (gemäß dem Gutachten bei der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft), auf dem das Mietwohnungsprojekt angesiedelt ist, zum GDV des betreffenden Mietwohnungsprojekts;

wobei der einmalig festgelegte Verhältnis gemäß Ziffer 4.2.3 zur Anwendung kommt.

- 14.2. Im Falle des Verkaufs, der Übertragung oder der Veräußerung mehrerer Mietwohnungsprojekte wird die Höhe der Vergütung jedes Gesellschafters für jedes Mietwohnungsprojekt gesondert berechnet. Ebenso wird im Falle der Liquidation der Gesellschaft verfahren, wobei der Liquidationsrestbetrag, der nicht aus dem Verkauf, der Übertragung oder der Veräußerung von Mietwohnungsprojekten entstanden ist, im Verhältnis zur Höhe der Stimmrechtsanteile der Gesellschafter gemäß Absatz 4.2.1 aufgeteilt wird.

15. GEHEIMHALTUNGSPFLICHT

- 15.1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass alle vertraulichen Informationen, die sie im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Gesellschaft oder im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrags erfahren haben oder erfahren werden, vertraulich sind und dass die Vertragsparteien verpflichtet sind, diese geheim zu halten, sofern nichts anderes vereinbart ist. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, vertrauliche Informationen zu schützen und zu diesem Zweck alle Maßnahmen zum Schutz vertraulicher Informationen einzuhalten, und zwar ebenso konsequent, wie sie ihre eigenen vertraulichen Informationen schützt, oder in dem Umfang, der im jeweiligen Fall unter Berücksichtigung aller Umstände üblich und erforderlich ist.

- 15.2. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Verpflichtung zur Geheimhaltung vertraulicher Informationen gemäß diesem Artikel dieses Vertrags nicht für Informationen gilt:

15.2.1. die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits öffentlich bekannt sind oder die zu diesem Zeitpunkt bereits aus allgemein zugänglichen Quellen bezogen werden konnten;

15.2.2. die nach dem Tag des Vertragsabschlusses öffentlich bekannt geworden sind oder die nach diesem Tag aus allgemein zugänglichen Quellen erlangt werden können, und zwar auf andere Weise als infolge eines Verstoßes gegen die Geheimhaltungspflicht der Vertragsparteien gemäß diesem Vertrag;

15.2.3. wenn den Vertragsparteien aufgrund gesetzlicher Vorschriften die Verpflichtung entsteht, vertrauliche Informationen offenzulegen. Die betroffene Vertragspartei ist verpflichtet, die anderen Vertragsparteien über das Entstehen der Verpflichtung zur Offenlegung vertraulicher

Informationen aufgrund gesetzlicher Vorschriften sowie über die Art und den Umfang, in dem sie dieser Verpflichtung nachgekommen ist, zu informieren;

15.2.4. die von den Vertragsparteien bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag, bei der Beratung der Vertragsparteien durch gesetzlich zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen (Rechtsanwälte, Steuerberater, usw.) oder durch eine gesonderte Vertraulichkeitsvereinbarung, wobei in einem solchen Fall die Vertragspartei für die Verletzung der Vertraulichkeit durch die Person haftet, der sie die vertraulichen Informationen zugänglich gemacht hat, in etwaigen Gerichts-, Schieds-, Verwaltungs- und sonstigen Verfahren bezüglich der Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben.

15.3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Verpflichtung zur Wahrung der Vertraulichkeit, zur Einhaltung von Maßnahmen zum Schutz vertraulicher Informationen und zur Verhinderung einer unbefugten Manipulation vertraulicher Informationen gemäß diesem Vertrag zeitlich unbegrenzt gilt.

16. ERKLÄRUNGEN UND GEWÄHRLEISTUNGEN DER VERTRAGSPARTEIEN

16.1. Jede der Vertragsparteien erklärt gegenüber den anderen Vertragsparteien und dem Unternehmen, dass:

16.1.1. sie berechtigt ist, diesen Vertrag abzuschließen und ihre Verpflichtungen im Sinne dieses Vertrags gemäß dessen Bedingungen zu erfüllen; und

16.1.2. dieser Vertrag rechtmäßig, gültig und verbindlich ist; und

16.1.3. die Ausfertigung und Zustellung dieses Vertrags sowie die Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Sinne dieses Vertrags durch alle erforderlichen Handlungen seitens der Vertragspartei ordnungsgemäß genehmigt wurden; und

16.1.4. sie wird bei allen Verhandlungen mit den anderen Vertragsparteien und der Gesellschaft in Bezug auf die in diesem Vertrag enthaltenen Sachverhalte stets in gutem Glauben handeln; und

16.1.5. der Beitritt zu diesem Vertrag sowie die Durchführung der in diesem Vertrag vorgesehenen Handlungen haben nicht zur Folge:

16.1.5.1. einer Nichteinhaltung oder eines Verstoßes gegen eine gesetzliche Bestimmung oder allgemein verbindliche Rechtsvorschriften; oder

16.1.5.2. einen Verstoß gegen oder die Nichterfüllung einer Verpflichtung im Sinne eines Vertrags oder einer sonstigen Vereinbarung oder von Unternehmensvorschriften (wie z. B. der Satzung), deren Vertragspartei sie ist oder an die sie gebunden ist; oder

16.1.5.3. die Nichteinhaltung oder Verletzung geltender Rechtsvorschriften, die für die Gesellschaft verbindlich sind.

16.2. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass sie dafür sorgen, dass die Gesellschaft alle Gesellschafter mindestens einmal pro Quartal informiert:

16.2.1 über das Entstehen unbestrittener Verbindlichkeiten nach Fälligkeit, sofern diese Verbindlichkeiten den Betrag von 50.000- EUR übersteigen oder seit mehr als 30 Tagen überfällig sind; zusammen mit dieser Information legt die Gesellschaft auch einen Vorschlag für Maßnahmen zur Lösung der entstandenen Situation vor; und

16.2.2 über das Entstehen strittiger Verbindlichkeiten, sofern diese den Betrag von 50.000- EUR übersteigen; zusammen mit dieser Information legt die Gesellschaft auch einen Vorschlag für Maßnahmen zur Lösung der entstandenen Situation vor

- 16.3. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass sie sicherstellen, dass die Gesellschaft mindestens einmal pro Quartal alle Gesellschafter über den Stand der Umsetzung des genehmigten Mietwohnungsprojekts informiert und dass die Gesellschaft alle Gesellschafter über eine wesentliche Änderung der genehmigten Finanzierungsweise des Mietwohnungsprojekts informiert, insbesondere wenn die Gesamtverschuldung des Projekts gegenüber dem genehmigten Finanzmodell um mehr als 10 % steigen sollte, und zwar innerhalb von 30 Tagen nach einer solchen Änderung.
- 16.4. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass für den Fall, dass sich eine der in Punkt „16.1“ dieses Vertrags genannten Erklärungen als unwahr erweist, die Vertragspartei, die eine solche unwahre Erklärung abgegeben hat, sich bereit erklärt, die anderen Vertragsparteien unverzüglich für alle durch einen solchen Verstoß verursachten Verluste zu entschädigen.
- 16.5. Die Gesellschafter sind insbesondere verpflichtet:
- 16.5.1. alle Handlungen vorzunehmen, die zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlich sind;
 - 16.5.2. die anderen Vertragsparteien unverzüglich über alle Tatsachen zu informieren, die für die Gesellschaft und ihre Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind oder sein könnten;
 - 16.5.3. den anderen Vertragsparteien unverzüglich und in angemessenem Umfang alle Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die die Gesellschaft und ihre Geschäftstätigkeit betreffen.

17. SANKTIONEN

- 17.1. Die Vertragsparteien erklären, dass im Falle eines Verstoßes gegen die in diesem Vertrag festgelegten Pflichten einer Vertragspartei die geschädigte oder potenziell geschädigte Vertragspartei berechtigt ist, alle ihr gesetzlich zustehenden Rechte geltend zu machen, einschließlich des Rechts auf Schadensersatz, und dass sie berechtigt ist, die Anordnung einer einstweiligen Verfügung, einer Sicherungsmaßnahme oder einer sonstigen spezifischen Durchsetzung der Rechte der geschädigten Vertragspartei gemäß diesem Vertrag zu verlangen.
- 17.2. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass im Falle einer schwerwiegenden Verletzung einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtung, die die Realisierung oder den ordnungsgemäßen Betrieb des Mietwohnungsprojekts erheblich gefährdet oder unmöglich macht, die geschädigte Vertragspartei berechtigt ist, von der vertragsbrüchigen Vertragspartei die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € für jeden angefangenen Monat des Verzugs zu verlangen, beginnend mit dem Tag, der auf den Tag folgt, an dem die Nachfrist zur Abhilfe in Dauer von 10 (in Worten: zehn) Arbeitstage ab dem Tag der Zustellung der schriftlichen Aufforderung. Als solche schwerwiegenden Verstöße gelten insbesondere:
- 17.2.1. seitens der Stadt Košice:
 - 17.2.1.1. die Nichterfüllung der Verpflichtung, Grundstücke als Sacheinlage innerhalb der vereinbarten Frist in das Eigenkapital einzubringen (sofern es sich um Grundstücke handelt, deren Einbringung vom Stadtrat genehmigt wurde);
 - 17.2.2. seitens der WBG (direkter Gesellschafter der Gesellschaft):
 - 17.2.2.1. die Nichtzahlung der garantierten Dividende gemäß den Bestimmungen von Art.0 in einer Situation, in der die Gesellschaft über liquide Mittel zur Zahlung der garantierten Dividende verfügt und eine solche Zahlung möglich ist;
 - 17.2.2.2. die unberechtigte Übertragung von Anteilen oder Vermögenswerten der Gesellschaft unter Verstoß gegen die Bestimmungen des Vertrags;

- 17.2.2.3. die Unterlassung der Einberufung einer Hauptversammlung durch die Geschäftsführer der Gesellschaft, sofern dies von der anderen Vertragspartei gemäß dem Vertrag oder dem Gesetz ordnungsgemäß verlangt wurde und die WBG dennoch keine Maßnahmen zur Behebung dieses Verstoßes ergriffen hat.

- 17.3. Die Zahlung einer Vertragsstrafe gemäß diesem Vertrag entbindet die vertragsbrüchige Vertragspartei nicht von der Verpflichtung, die Verpflichtung gemäß diesem Vertrag zu erfüllen, und der Anspruch der anderen Vertragsparteien auf vollständigen Schadensersatz bleibt davon unberührt.
- 17.4. Der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe/des Schadensersatzes gemäß diesem Artikel dieses Vertrags erlischt, wenn die berechnigte Vertragspartei ihren Anspruch auf die Vertragsstrafe gegenüber der vertragsbrüchigen Vertragspartei nicht spätestens innerhalb einer Frist von sechzig Kalendertagen ab dem Tag, an dem sie von der Vertragsverletzung Kenntnis erlangt hat, geltend macht, spätestens jedoch innerhalb von zweihundert Kalendertagen ab dem Tag, an dem die Verletzung der vertraglichen Verpflichtung eingetreten ist.
- 17.5. Die Vertragsstrafe/der Schadensersatz ist innerhalb von fünfzehn Kalendertagen ab dem Tag fällig, an dem die berechnigte Vertragspartei der vertragsbrüchigen Vertragspartei eine schriftliche Aufforderung zur Zahlung der betreffenden Vertragsstrafe/des Schadensersatzes zugestellt hat.
- 17.6. Ein Anspruch auf die Vertragsstrafe entsteht nicht, wenn die Verletzung der durch die Vertragsstrafe gesicherten Pflichten auf höhere Gewalt zurückzuführen ist oder wenn es sich um geringfügige technische oder verfahrenstechnische Mängel handelt, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Durchführung oder den Betrieb des Projekts haben. Die Vertragsparteien schließen die Anwendung der Bestimmungen des § 300 des Handelsgesetzbuches ausdrücklich aus.

18. ZUSTELLUNG

- 18.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Ort der Zustellung jeglicher Mitteilungen die im Kopf dieses Vertrags angegebenen Adressen der Vertragsparteien ist, bzw. andere Adressen, sofern eine Vertragspartei dies schriftlich beantragt.
- 18.2. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass alle Mitteilungen zwischen den Vertragsparteien gemäß diesem Vertrag schriftlich erfolgen, und zwar per Einschreiben, per Expresskurierdienst oder per E-Mail. Eine Mitteilung gilt unter den folgenden Bedingungen als zugestellt:
- 18.2.1. im Falle einer persönlichen Zustellung durch Übergabe des Schriftstücks an eine befugte Person oder eine andere Person, die befugt ist, Schriftstücke für diese Vertragspartei entgegenzunehmen, und durch die Unterschrift dieser Person auf der Empfangsbestätigung und/oder einer Kopie des zugestellten Schriftstücks oder durch die Verweigerung der Annahme des Schriftstücks durch diese Person;
- 18.2.2. im Falle einer Zustellung per Post durch Zustellung an die Adresse der Vertragspartei und im Falle einer Einschreibesendung durch Übergabe des Schriftstücks an eine Person, die befugt ist, Schriftstücke für diese Vertragspartei entgegenzunehmen, und durch Unterschrift dieser Person auf der Empfangsbestätigung, spätestens jedoch nach Ablauf von drei Werktagen ab dem auf dem Einlieferungsbeleg angegebenen Datum, und zwar unabhängig vom Erfolg der Zustellung;
- 18.2.3. im Falle der Zustellung per E-Mail am folgenden Werktag nach dem Versand der E-Mail-Nachricht.

19. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 19.1. Im Falle von Streitigkeiten oder strittigen Ansprüchen verpflichten sich die Vertragsparteien, diese vorrangig im Wege einer einvernehmlichen Einigung beizulegen; kommt es zu keiner Einigung, sind für die Beilegung etwaiger Streitigkeiten, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, ausschließlich die Gerichte der Slowakischen Republik zuständig.
- 19.2. Rechtsbeziehungen, die in diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelt sind, unterliegen den einschlägigen Bestimmungen des Handelsgesetzbuchs und anderen Rechtsvorschriften der Slowakischen Republik.
- 19.3. Dieser Vertrag ist in slowakischer und deutscher Sprache in zwei Ausfertigungen erstellt, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält. Bei Abweichungen zwischen der slowakischen und der deutschen Fassung ist die slowakische Fassung maßgebend.
- 19.4. Dieser Vertrag tritt am Tag seiner Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft und wird am Tag nach seiner Veröffentlichung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wirksam, jedoch nicht vor der Gründung der Gesellschaft und der vollständigen Einzahlung des Stammkapitals der Gesellschaft gemäß Ziffer 4.1 dieses Vertrags.
- 19.5. Dieser Vertrag kann nur durch schriftliche, von den Vertragsparteien ordnungsgemäß unterzeichnete Nachträge geändert werden.
- 19.6. Ansprüche der Vertragsparteien, die vor Ablauf der Gültigkeit dieses Vertrags bzw. vor Beendigung der Beteiligung einer Vertragspartei als Vertragspartei dieses Vertrags aus welchem Grund auch immer entstanden sind, bleiben bestehen.
- 19.7. Unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag enthaltenen gegenseitigen Vereinbarungen und Verpflichtungen erkennen die Vertragsparteien die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte an und übernehmen die darin enthaltenen Pflichten.
- 19.8. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass eine Vertragspartei ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der anderen Vertragsparteien nicht an Dritte abtreten darf.
- 19.9. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags aus irgendeinem Grund ganz oder teilweise unwirksam werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. In einem solchen Fall verpflichten sich alle Vertragsparteien, unverzüglich nach dem Ungültig-Werden einer Bestimmung oder des gesamten Vertrags alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um die ungültigen Bestimmungen durch neue zu ersetzen, die dem mit den ungültigen Bestimmungen verfolgten wirtschaftlichen Zweck so weit wie möglich entsprechen.
- 19.10. Die Vertragsparteien erklären, dass ihre Vertragsfreiheit in keiner Weise eingeschränkt ist, dass sie diesen Vertrag gelesen und dessen Inhalt verstanden haben. Sein Inhalt entspricht ihrem tatsächlichen, freien und ernsthaften Willen. Sie haben ihn weder unter Zwang, im Irrtum noch zu offensichtlich nachteiligen Bedingungen geschlossen, wovon sie durch ihre eigenhändigen Unterschriften Zeugnis ablegen.

Am in

Am in

Stadt Košice:

.....
Ing. Jaroslav Polaček, DPA, Bürgermeister
(amtlich beglaubigte Unterschrift)

**WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH
Wien:**

.....
Mag. Dr. Mathias Moser, Geschäftsführer
(amtlich beglaubigte Unterschrift)

SHA (Košice & WBG)

Vzorový výpočet podielov na zisku

Popis finančného modelu projektu nájomného bývania

Uvedená tabuľka prezentuje základné technické a ekonomické parametre projektu bytového domu určeného na prenájom, ako aj jeho 10-ročný finančný model.

Projekt je situovaný na pozemku o výmere 4 291 m², pričom celková predajná (resp. prenajímateľná) plocha bytov a apartmánov predstavuje 6 899 m². V objekte sa nachádza 133 bytových jednotiek. Súčasťou projektu je aj parkovanie – 120 podzemných a 13 nadzemných parkovacích miest. Podiel ceny vkladaneho pozemku k hodnote projektu bez ocenenia pozemku je 9.86%.

Model vychádza z predpokladov priemernej mzdy v Košickom kraji na úrovni 1 507 € (2025) a priemerného nájomného vo výške 11 €/m² mesačne.

Project name: xxxxxxxxx		
Veľkosť pozemku	m2	4 291
Prenajímateľná plocha bytov	m2	6 899
Počet bytov	ks	133
Počet podzemných parkovacích miest	ks	120
Počet nadzemných parkovacích miest	ks	13
Ocenenie pozemku		1 648 641
Celková hodnota projektu bez ceny pozemku (GDV)		16 722 538
Podiel pozemku voči GDV		9,86%
Priemerná mzda v Košickom kraji za 2025	1 507 €	
Priemerná výška nájomného / m2 za 2025	11,0 €	

Finančný model zobrazuje vývoj počas 10 rokov, pričom zahŕňa:

- ročné nájomné príjmy, ktoré sú každoročne indexované (už zohľadňujúce 2 % neobsadenosť),
- prevádzkové náklady,
- čistý prevádzkový príjem,

- odpisy a poplatok za správu (BWSG fee),
- úrokové náklady,
- daň z príjmov,
- výsledný hospodársky výsledok.

Projekt generuje stabilne rastúci hospodársky výsledok, od cca 170 tis. € v prvom roku až po viac ako 320 tis. € v desiatom roku, pričom návratnosť reflektuje postupný rast nájomného a optimalizáciu nákladov.

Osobitne je v modeli vyčíslený:

- podiel na zisku pre vlastníka pozemku (Pozemok GDV),
- garantovaná dividenda viazaná na hodnotu pozemku (indexovaná o 2 % ročne podľa HICP).

Hodnota pozemku je stanovená na 1 648 641 €, pričom garantovaná dividenda sa postupne zvyšuje z približne 37 tis. € ročne.

Model zároveň obsahuje splátkový kalendár financovania (istina a úroky), ktorý reflektuje postupné splácanie úveru počas sledovaného obdobia.

Štruktúra prevádzkových nákladov projektu (pred zdanením)

Prevádzkové náklady projektu zahŕňajú všetky opakujúce sa výdavky spojené so správou, prevádzkou a udržaním hodnoty nehnuteľnosti. Ide najmä o tieto položky:

- **Pravidelný CAPEX (nad rámec sinking fundu)** – mesačné investície do obnovy a technického zhodnotenia majetku, ktoré presahujú plánované rezervy (sinking fund), s cieľom zachovať štandard a hodnotu nehnuteľnosti.
- **Právne služby (Legal costs)** – náklady na priebežné právne poradenstvo, zmluvnú agendu a compliance.
- **Interný asset management** – náklady na riadenie aktíva na strane vlastníka, vrátane strategického a operatívneho manažmentu projektu.
- **Personálne náklady (Payroll)** – mzdy a súvisiace odvody pre 2–3 zamestnancov zabezpečujúcich prevádzku a správu objektu.
- **Marketingové náklady** – výdavky na obsadzovanie bytov, komunikáciu s nájomníkmi a podporu prenájmu.
- **Účtovníctvo (Accounting)** – vedenie účtovníctva, reporting a administratíva.
- **Audit** – náklady na pravidelný externý audit finančných výkazov.

- **Valuations (oceňovanie)** – priebežné oceňovanie nehnuteľnosti pre účely reportingu a financovania.
- **Ostatné náklady (Other expenses)** – rôzne prevádzkové výdavky, ktoré nie sú zahrnuté v predchádzajúcich kategóriách.
- **Leakage na servisných poplatkoch (Service charges leakage)** – náklady vyplývajúce z neobsadenosti jednotiek (napr. nepreúčtovateľné služby), ktoré znáša vlastník.
- **Poplatok za správu a know-how (BWSG fee)** - Súčasťou prevádzkových nákladov projektu je aj poplatok za správu a poskytnutie know-how (tzv. **BWSG fee**), ktorý je stanovený vo výške **1 % z hodnoty projektu ročne**.
- **Doba odpisovania** nehnuteľnosti je rátaná na 80 rokov

Súčet týchto položiek tvorí **celkové prevádzkové náklady pred zdanením (Total Operating Costs Prior Tax)**, ktoré vstupujú do výpočtu hospodárskeho výsledku projektu.

Miera výnosnosti investície (IRR)

Pri vklade pozemku do projektu a za predpokladu priemerného ročného rastu jeho hodnoty na úrovni 4 %, ktorý možno považovať za realistický a dlhodobu udržateľný trend, dosahuje interná miera výnosnosti (IRR) približne **6 % p.a.**, a to konzistentne pri investičnom horizonte **10 aj 20 rokov**.

Definícia a význam IRR:

Interná miera výnosnosti (Internal Rate of Return, IRR) predstavuje diskontnú sadzbu, pri ktorej sa čistá súčasná hodnota (NPV) budúcich peňažných tokov z investície rovná nule. IRR vyjadruje efektívnu ročnú mieru zhodnotenia kapitálu investora, pričom zohľadňuje časovú hodnotu peňazí.

IRR sa používa najmä na:

- porovnanie atraktivity rôznych investičných príležitostí,
- posúdenie ekonomickej návratnosti projektu,
- podporu investičného rozhodovania z pohľadu investora.

Výsledná hodnota IRR umožňuje investorovi jednoducho vyhodnotiť, či projekt spĺňa jeho požadované výnosové kritériá v porovnaní s alternatívnymi investíciami a mierou rizika.

Finančný model na Prenájom bytov										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ročné nájomné vrátane 2% neobsadenosti	981 164	1 000 787	1 020 803	1 041 219	1 062 043	1 083 284	1 104 950	1 127 049	1 149 590	1 172 582
Prevádzkové náklady spoločného podniku	37 649	38 402	39 170	39 953	61 993	63 233	64 498	65 788	67 104	68 446
Čistý príjem po zaplatení prevádzky	943 515	962 385	981 633	1 001 265	1 000 050	1 020 051	1 040 452	1 061 261	1 082 486	1 104 136
Odpisy + BWSG fee	379 602	383 013	386 493	390 042	393 662	397 355	401 121	404 963	408 882	412 879
Splátka úroku	393 582	388 305	382 872	377 280	371 522	365 595	359 493	353 212	346 745	340 087
Daň	0	0	680	5 232	5 425	10 095	14 869	19 751	24 744	29 849
Hospodársky výsledok	170 332	191 067	211 588	228 712	229 440	247 006	264 968	283 335	302 116	321 321
	9,86%									
Podiel na zisku podľa podielu Pozemok k GDV	16 793	18 837	20 860	22 548	22 620	24 352	26 123	27 933	29 785	31 678
Garantovaná Dividenda										
Hodnota pozemku	1 648 641									
Hodnota pozemku x 0,9 / 40, indexation HICP	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	37 094	37 836	38 593	39 365	40 152	40 955	41 774	42 610	43 462	44 331
Splátka istiny	179 919	185 196	190 629	196 221	201 979	207 906	214 008	220 289	226 756	233 414
Splátka úroku	393 582	388 305	382 872	377 280	371 522	365 595	359 493	353 212	346 745	340 087

Zoznam pozemkov Mesta Košice, ktoré sa majú vložiť do majetku spoločného podniku

A. Lokalita Jesenského (kat. úz. Stredné Mesto)

<i>LV</i>	<i>pozemok parc. KN-C č.</i>	<i>výmera [m²]</i>	<i>druh</i>
10527	2106	4291	zastavaná plocha a nádvorie
10527	2096/1	435	ostatná plocha
10527	2096/4	6	ostatná plocha

Hodnota nehnuteľností zistená znaleckým posudkom: 2.100.000,- €.

B. Lokalita Thurzova (kat. úz. Stredné Mesto)

<i>LV</i>	<i>pozemok parc. KN-C č.</i>	<i>výmera [m²]</i>	<i>druh</i>
10772	2396	908	zastavaná plocha a nádvorie
	vonkajšie úpravy		

<i>LV</i>	<i>stavba súpis č.</i>	<i>stavba postavená na pozemku</i>	<i>popis stavby</i>
10772	1519	parc. KN-C č. 2396	dom

Hodnota nehnuteľností zistená znaleckým posudkom: 646.000,- €

SPOLOČNÉ POZNÁMKY KU VŠETKÝM LOKALITÁM:

Za súčasť všetkých uvedených nehnuteľností sa považujú spevnené plochy, parkoviská, schodiská, prípojky, oplotenie, osvetlenie a iné obdobné veci užívané s nehnuteľnosťami.