

SMLOUVA O ZACHOVÁNÍ DŮVĚRNOSTI INFORMACÍ

mezi

Areál Dračky, s.r.o.

SNEO, a.s.

a

[●]

uzavřená dne **[●]**

SMLOUVA O ZACHOVÁNÍ DŮVĚRNOSTI INFORMACÍ

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

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Areál Dračky, s.r.o.**

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, sídlo Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 067 15 460, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 287707 („Cílová společnost“)

a

(2) **SNEO, a.s.**

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, sídlo Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČO: 271 14 112, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085 („Společník“)

a

(3) [●]

společnost založená a existující podle právního řádu České republiky, sídlo [●], IČO: [●], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [●] soudem v [●], oddíl [●], vložka [●] („Zájemce“)

(Cílová společnost, Společník a Zájemce společně „Strany“ a každý samostatně „Strana“)

PREAMBULE

- (A) Společník je vlastníkem 100% podílu v Cílové společnosti, představujícího plně splacený vklad ve výši 200.000,- Kč;
- (B) Zájemce zvažuje svůj zájem o koupi 90% podílu v Cílové společnosti, jemuž odpovídá vklad do základního kapitálu Cílové společnosti ve výši 180.000,- Kč, s opcí na koupi zbývajících 10% podílu („Transakce“), a to formou účasti ve veřejné soutěži o nejlepší nabídku („Soutěž“);
- (C) Cílová společnost a Společník v souvislosti s Transakcí zpřístupní a poskytnou Zájemci vybrané dokumenty obsahující informace o Cílové společnosti nebo Společníkovi a Zájemce bude seznámen s určitými skutečnostmi, které jsou důvěrné a jejichž důvěrnost je Zájemce povinen chránit ve smyslu § 1730 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“), a dále v souladu s ustanoveními této Smlouvy;
- (D) informace budou Zájemci poskytnuty výhradně pro účely posouzení jeho případného zájmu o účast v Soutěži a uskutečnění Transakce a pro účely případného předložení nabídky Společníkovi v této souvislosti; a
- (E) mezi Společníkem a Zájemcem byla dne [●] uzavřena Smlouva o poskytnutí a podmínkách vypořádání jistoty za přístup do data roomu a účast ve veřejné soutěži („Smlouva o podmínkách vypořádání jistoty“), jejímž předmětem je, mimo jiné, složení jistoty k zajištění plnění dluhů Zájemce dle této Smlouvy.

1. DEFINICE A VÝKLAD SMLOUVY

1.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

„**Důvěrné informace**“ pro účely této Smlouvy

(a) zahrnují veškeré:

- (i) informace, dokumenty a záznamy jakékoli povahy týkající se Cílové společnosti, Společníka nebo Transakce poskytnuté či zpřístupněné v jakékoli formě Cílovou společností a Společníkem v souvislosti s Transakcí, ať již před, v průběhu nebo po realizaci Transakce Zájemci, jeho zaměstnancům, členům jeho orgánů, zástupcům nebo poradcům („**Tým Zájemce**“), a to včetně informací poskytnutých ve virtuálním úložišti v souvislosti s procesem právní a ekonomické hloubkové prověrky Cílové společnosti („**Due diligence**“) a v rámci jakýchkoliv jednání mezi Společníkem, Cílovou společností a osobami z Týmu Zájemce v souvislosti s Transakcí;
- (ii) informace v jakékoliv formě vyhotovené osobami z Týmu Zájemce, které obsahují či jinak vyjadřují informace, jež jsou popsány v bodě 1.1(a)(i) nebo které byly vytvořeny na jejich základě;
- (iii) informace, dokumenty a záznamy jakékoli povahy týkající se Cílové společnosti, Společníka nebo Transakce, které Zájemce získal v jakékoli formě v souvislosti s Transakcí, ať již před, v průběhu nebo po realizaci, jinak než od Cílové společnosti nebo Společníka a jejichž zveřejnění nebo poskytnutí třetím osobám by mohlo jakkoli ohrozit, překazit nebo přinést překážky pro realizaci Transakce s třetími osobami nebo způsobit újmu nebo ohrozit chod nebo rozvoj podnikání Cílové společnosti nebo Společníka; a

(b) nezahrnují informace, které:

- (i) jsou v době sdělení osobám z Týmu Zájemce veřejně dostupné; nebo
- (ii) se stanou veřejně dostupnými po takovém sdělení, a to jinak než porušením jakékoli smluvní nebo zákonné povinnosti kterékoli osoby z Týmu Zájemce;

1.2 Pro výklad této Smlouvy platí následující pravidla:

- (a) Odkazy na „**články**“ a „**přílohy**“ se vykládají jako odkazy na příslušné články a přílohy této Smlouvy. Přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
- (b) Odkazy na „**osobu**“ nebo „**stranu**“ se vykládají tak, že se vztahují na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu, svěřenský fond, společnost, tichou společnost, vládu, stát, organizační složku státu, orgán veřejné moci, společný podnik, závod nebo spolek (se samostatnou právní subjektivitou či nikoli).
- (c) Pojmy definované v této Smlouvě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak.
- (d) Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této Smlouvy nepoužijí.
- (e) Odkazy na „**újmu**“ znamenají (i) vždy odkazy na újmu na jmění (škodu) a dále i (ii) odkazy na nemajetkovou újmu, a to v případech, kdy je povinnost k náhradě nemajetkové újmy stanovena touto Smlouvou a dále v případech, kdy povinnost k náhradě nemajetkové újmy stanoví zvláště Občanský zákoník nebo jiný právní předpis.

2. POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST ZÁJEMCE

2.1 Zájemce se zavazuje, že (s výjimkou případů výslovně stanovených touto Smlouvou):

- (a) bude zachovávat mlčenlivost ve vztahu ke všem Důvěrným informacím;

- (b) bez předchozího písemného souhlasu Cílové společnosti nebo Společníka nesdělí, neposkytne ani jinak nezpřístupní Důvěrné informace žádné osobě; porušením této povinnosti Zájemce není zpřístupnění Důvěrných informací osobám z Týmu Zájemce, pro účely stanovené v článku 2.1(c) a za podmínek stanovených v článku 2.1(d);
- (c) nepoužije Důvěrné informace přímo či nepřímo k jakémukoli jinému účelu než k posouzení zájmu Zájemce o uskutečnění Transakce a případnému předložení nabídky k uskutečnění Transakce;
- (d) veškeré Důvěrné informace bude považovat za důvěrné, zajistí jejich ochranu, včetně zajištění takových technických a organizačních prostředků k ochraně Důvěrných informací, aby byla zajištěna jejich ochrana proti nepovolenému nebo neoprávněnému použití či přenosům, a to včetně zajištění odpovědnosti a povinnosti k náhradě újmy v případě porušení povinnosti důvěrnosti ze strany (i) osob z Týmu Zájemce, kterým byly důvěrné informace zpřístupněny v souladu s článkem 2.1(b), jakož i (ii) osob, kterým byly Důvěrné informace zpřístupněny se souhlasem Cílové společnosti nebo Společníka v souladu s článkem 2.1(b), poučí všechny osoby uvedené v bodech 2.1(d)(i) až 2.1(d)(ii) o povinnostech a dlužích Zájemce vyplývajících z této Smlouvy vůči Cílové společnosti a Společníkovi a zavazuje se Cílové společnosti a Společníkovi, že tyto osoby zachovají povinnost důvěrnosti ve vztahu k Důvěrným informacím alespoň v tom rozsahu, v jakém tuto povinnost ukládá tato Smlouva Zájemci.

2.2 Zájemce se dále zavazuje, že:

- (a) bude udržovat v tajnosti v rozsahu obvyklém pro zajištění a dosažení účelu Soutěže svůj záměr ohledně postupu v Transakci, včetně účasti v Soutěži a obsahu nabídky předložené Společníkovi v souvislosti s Transakcí; a
- (b) pokud nebude Transakce vůbec uzavřena nebo nebude uzavřena se Zájemcem jako smluvní stranou, Zájemce bezodkladně zničí všechny informace a údaje v jakékoli podobě (včetně veškerých dokumentů, listin a elektronických nosičů dat) (i) týkající se Cílové společnosti nebo Společníka získané v souvislosti s Transakcí nebo (ii) vypracované na základě jakýchkoli materiálů takto předaných nebo (iii) obsahující jakékoli Důvěrné informace, včetně veškerých jejich kopií (včetně vymazání jakýchkoli jejich dočasných kopií v počítači nebo jiném nosiči informací) a písemně potvrdí Cílové společnosti, resp. Společníkovi, že všechny takové informace a údaje byly vráceny nebo zničeny, a to doručením Společníkovi prohlášení o zničení informací, jehož vzor tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy; a
- (c) pokud se Zájemce dozví o jakékoli skutečnosti, jež představuje nebo je způsobila představitel porušení jakýchkoli povinností Zájemce vyplývajících z této Smlouvy, respektive porušení ustanovení této Smlouvy jakoukoli z osob uvedených v bodech 2.1(d)(i) až 2.1(d)(ii) oznámí to písemně bezodkladně Cílové společnosti nebo Společníkovi, a aniž by tím byla dotčena jakákoli práva nebo prostředky právní ochrany Cílové společnosti a Společníka, učiní Zájemce taková opatření, jež mohou Cílová Společnost a Společník důvodně požadovat k odstranění nebo zmírnění následků takového skutečného nebo hrozícího porušení.

2.3 Zájemce bere dále na vědomí, že Důvěrné informace mohou obsahovat údaje, které mají být předmětem zvláštní právní ochrany podle zvláštních právních předpisů. Zájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z takových právních předpisů.

2.4 Povinnost nezpřístupnit a nevyzradit Důvěrné informace jakékoli třetí osobě neplatí v nezbytném rozsahu, v jakém mají být Důvěrné informace sděleny v souladu s požadavky právních předpisů nebo na základě oprávněné žádosti soudu nebo jiného orgánu veřejné moci s odpovídající kompetencí. Vždy však platí, že pokud Zájemci nebo jiné osobě, které Zájemce Důvěrné informace předá, vznikne podle příslušných právních předpisů povinnost jakékoli Důvěrné informace sdělit, uvědomí o tom Zájemce neprodleně Cílovou společnost a Společníka

a zajistí, že osoba, jíž budou Důvěrné informace sděleny, si bude vědoma jejich důvěrného charakteru.

- 2.5** Bez ohledu na jakákoli práva nebo povinnosti Cílové společnosti, Společníka a Zájemce obsažené v jakékoli smluvní dokumentaci týkající se Transakce, Cílová společnost ani Společník nevydává ani neposkytuje žádné prohlášení, ujištění ani záruky ohledně správnosti, přesnosti ani úplnosti Důvěrných informací či jakýchkoli jiných předaných informací ani ohledně důvodnosti jakýchkoli předpokladů, z nichž takové informace vycházejí. Bez ohledu na jakákoli práva nebo povinnosti Cílové společnosti, Společníka a Zájemce obsažené v jakékoli smluvní dokumentaci týkající se Transakce, Cílová společnost ani Společník nenesou odpovědnost ani nejsou povinni k náhradě újmy vůči Zájemci, jež by vyplývala z použití Důvěrných informací či jakýchkoli jiných předaných informací, ani za žádná stanoviska, odhady či prognózy vyjádřené či učiněné kterýmikoli Zájemce, nebo osobami z Týmu Zájemce, ani za žádné chyby, opomenutí či nepřesná prohlášení obsažená v kterémkoli z nich.
- 2.6** Zájemce si je vědom, že jakékoli porušení této Smlouvy by mohlo Cílové společnosti a Společníkovi způsobit nenapravitelnou újmu. Strany ujednaly, že Zájemce odpovídá a je povinen nahradit Cílové společnosti a Společníkovi veškeré škody a dále i nemajetkovou újmu vzniklou Cílové společnosti, resp. Společníkovi v důsledku porušení ze strany Zájemce (i) povinností vyplývajících z této Smlouvy, jakož i (ii) povinností stanovených právními předpisy ve vztahu k ochraně Důvěrných informací.
- 2.7** Pokud Zájemce poruší kteroukoli povinnost uvedenou v článku 2, bude Zájemce povinen zaplatit Cílové společnosti nebo Společníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Cílové společnosti a Společníka požadovat náhradu újmy v rozsahu přesahujícím uhrazenou smluvní pokutu. Splatnost smluvní pokuty nastává dnem následujícím po dni porušení smluvní povinnosti.
- 2.8** Pokud by podle jakéhokoli právního předpisu, soudního či jiného rozhodnutí nebo v důsledku jakékoli jiné skutečnosti vznikla Cílové společnosti nebo Společníkovi v souvislosti s porušením povinností Zájemce dle této Smlouvy povinnost zaplatit jakoukoli částku ve prospěch jakékoli třetí osoby, zavazuje se Zájemce shora uvedenou povinnost (dluh) splnit vůči třetí osobě za Cílovou společnost nebo Společníka, a to bez jakéhokoli regresního nároku na úhrady takové částky vůči Cílové společnosti nebo Společníkovi. Pokud by Zájemce tuto povinnost nesplnil a namísto něj by ji splnila Cílová společnost nebo Společník, Zájemce se zavazuje, že zaplatí Cílové společnosti případně Společníkovi veškeré částky, které Cílová společnost nebo Společník v této souvislosti uhradili, společně se všemi náklady, výdaji či jinými dluhy vzniklými Cílové společnosti nebo Společníkovi v této souvislosti.
- 2.9** V případě, že kterákoli osoba dle článku 2.1(d) nedostojí jakýmkoli pravidlům a/nebo omezením používání Důvěrných informací, jež jsou uvedena v této Smlouvě ve vztahu k Zájemci, odpovídá Zájemce Cílové společnosti a Společníkovi za porušení této Smlouvy ve smyslu § 1769 druhá věta Občanského zákoníku ve stejném rozsahu, jako by porušil tyto povinnosti sám, bez ohledu na to, zda ke sdělení informací takové osobě došlo v souladu s ustanoveními této Smlouvy či nikoli.

3. JISTOTA

- 3.1** Zájemce je v případě zájmu o přístup do data roomu k provedení Due diligence povinen složit na vázaný účet uvedený ve Smlouvě o podmínkách vypořádání jistoty částku ve výši **10.000.000,- Kč** (slovy: deset milionů korun českých) („**Jistota**“) k zajištění plnění povinností a dluhů Zájemce dle této Smlouvy.
- 3.2** Jistota, případně její část ponížená o částky odpovídající započteným nárokům Cílové společnosti a/nebo Společníka dle článku 3.3, bude vrácena Zájemci v souladu s podmínkami Smlouvy o podmínkách vypořádání jistoty.
- 3.3** V případě, že vůči Zájemci vznikne Cílové společnosti a/nebo Společníkovi nárok na úhradu smluvní pokuty dle článku 2.7 této Smlouvy nebo náhrady újmy v důsledku porušení povinností

vyplývajících z této Smlouvy Zájemcem, budou Cílová společnost a Společník oprávněni započít takové své nároky na Jistotu uvedenou v článku 3.1.

4. ŘEŠENÍ SPORŮ A ROZHODNÉ PRÁVO

- 4.1** Strany se zavazují, že vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech sporů vzniklých z této Smlouvy („**Spor**“) smírnou cestou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli Spor smírnou cestou, bude takový Spor s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodnut s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky („**Rozhodčí soud**“) podle jeho řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto řádu. Místem rozhodčího řízení bude Praha, Česká republika a jazykem rozhodčího řízení bude český jazyk. Při rozhodování se budou rozhodci řídit hmotným právem pro Spor rozhodným. Rozhodčí nález vydaný rozhodci je konečným rozhodnutím ve věci a je pro účastníky závazný. Rozhodčí nález je vykonatelný soudem nebo jiným příslušným orgánem při splnění podmínek pro výkon rozhodčího nálezu stanovených právním řádem místa, kde má být vykonán. Každá ze stran Smlouvy ponese své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s rozhodčím řízením včetně nákladů na právní zastoupení. Všechny ostatní náklady a výdaje se mezi Strany rozdělí v souladu s rozhodnutím Rozhodčího soudu.
- 4.2** Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní, jakož i jejich výklad, se řídí právním řádem České republiky s výjimkou jeho norem mezinárodního práva soukromého. Platnost tohoto ujednání o volbě práva se řídí právním řádem České republiky.

5. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A UKONČENÍ SMLOUVY

- 5.1** Strany tímto sjednávají, že tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2019.
- 5.2** Strany sjednávají, že v maximálním rozsahu povoleném dle právních předpisů není Zájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, odstoupit od ní nebo ji jinak jednostranně ukončit. Dluhy a povinnosti Zájemce dle článku 2 dle této Smlouvy trvají i po ukončení této Smlouvy, a to až do dne bezprostředně předcházejícího desátému výročí uzavření této Smlouvy.
- 5.3** Strany sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku.
- 5.4** Strany vylučují pro účely této Smlouvy uzavření smlouvy/uzavření dodatku k této Smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné Strany druhou Stranou s jakýmkoli (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1** Cílová společnost a Společník jsou oprávněni z této Smlouvy společně a nerozdílně, pokud z této Smlouvy výslovně nevyplývá jinak.
- 6.2** Tato Smlouva nikterak nevylučuje ani neomezuje povinnosti vyplývající z důvěrného charakteru Důvěrných informací, které Zájemce může mít dle příslušných právních předpisů.
- 6.3** Poskytnutí Důvěrných informací dle této Smlouvy nezakládá pro vyloučení pochybností pro Zájemce bez dalšího žádné další právo na nakládání s Důvěrnými informacemi, není poskytnutím licence k Důvěrným informacím a Strany berou na vědomí, že Důvěrné informace zůstávají ve výlučném vlastnictví Cílové společnosti, resp. Společníka.
- 6.4** Strany výslovně potvrzují a souhlasí, že Cílová společnost ani Společník nejsou povinni v souvislosti s Transakcí sdělovat jakékoli informace a Důvěrné informace poskytují na základě svého volného uvážení a neodpovídají za to, že některé informace nebo okolnosti nesdělili.
- 6.5** Aniž by byly dotčeny jiné smluvní závazky Stran, je Společník oprávněn, dle své volné úvahy, kdykoli změnit podmínky Transakce nebo jednání o ní ukončit či přerušit, a to z jakéhokoli důvodu, či bez uvedení důvodu, aniž by byl Zájemci na základě tohoto jakkoli odpovědný.

- 6.6** Žádná ze Stran není oprávněna postoupit, převést, ani zastavit tuto Smlouvu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu ostatních Stran.
- 6.7** Bude-li jakékoli ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
- 6.8** Strany prohlašují, že podmínky této Smlouvy byly předmětem jejich vzájemných jednání a ústupků, Strany plně rozumí obsahu a podmínkám Smlouvy a mají zájem být jimi vázány. Smluvní strany vylučují použití ustanovení Občanského zákoníku o adhezních smlouvách.
- 6.9** Strany potvrzují, že tuto Smlouvu uzavírají jako podnikatelé v rámci své podnikatelské činnosti.
- 6.10** Strany na sebe pro účely této Smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností.
- 6.11** Tato Smlouva byla vyhotovena v české jazykové verzi.
- 6.12** Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

PODPISOVÁ STRANA

Strany tímto výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Za Areál Dračky, s.r.o.:

Místo:

Místo:

Datum:

Datum:

Jméno:

Jméno:

Funkce: jednatel

Funkce: jednatel

Za SNEO, a.s.:

Místo:

Datum:

Jméno:

Jméno:

Funkce:

Funkce:

Za [●]:

Místo: [●]:

Datum: [●]:

Jméno: [●]:

Jméno: [●]:

Funkce: [●]:

Funkce: [●]:

PŘÍLOHA Č. 1
POTVRZENÍ O ZNIČENÍ INFORMACÍ