

Číslo smlouvy SMO:

Kupní smlouva

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

Zastoupené

primátorem

Panattoni Czech Republic Development s.r.o.

V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupena

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:

pobočka Ostrava

Číslo účtu:

IČO: 28190882
DIČ: CZ28190882
Peněžní ústav:

and Slovakia, a.s.

Číslo účtu:

dále jen **Prodávající**

dále jen **Kupující**

(Prodávající a Kupující dále společně také jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“)

Obsah smlouvy

Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- (i) Prodávající se s přihlédnutím k předpokládanému rozvoji a rozšíření obchodně-administrativního centra a Průmyslového areálu Ostrava – Mošnov směrem na sever rozhodl území v lokalitě Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov majetkově scelit a nabídnout jej následně k realizaci vhodného developerského záměru v oblasti předletištního prostoru a k následnému využití pro předem specifikované činnosti a vytvoření pracovních míst se zájmem a důrazem na umístění provozů bez výrazného negativního vlivu na životní prostředí případně negativního vlivu výrazně přesahujícího provoz Průmyslového areálu Ostrava – Mošnov;
- (ii) Kupující jakožto společnost zaměřená na development průmyslových nemovitostí má záměr realizovat investiční záměr výstavby skladové nebo výrobní haly, včetně veškerých přípojek na síť technického vybavení území, včetně dopravního napojení (příjezdových a odjezdových komunikací), parkovišť a včetně veškerých dalších vnějších ploch a zařízení, jejichž zevrubná specifikace tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy („Projekt“ a „Specifikace“), a za tímto účelem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem v lokalitě Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov (resp. k Pozemkům, jak jsou definovány níže);

- (iii) Prodávající jako vlastník nemovitých věcí v lokalitě Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov má zájem na realizaci investičního záměru Kupujícího uvedeného v bodě ii) tohoto ustanovení a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem v lokalitě Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov za účelem realizace investičního záměru uvedeného v bodě ii) tohoto ustanovení;

se Smluvní strany se dohodly na uzavření této Kupní smlouvy s dohodou o předkupním právu a zákazem zcizení a zatížení („**Smlouva**“) s ohledem na výše uvedené a za podmínek dále stanovených touto Smlouvou.

Čl. I.

Předmět převodu

1. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. **493** pro katastrální území Mošnov, obec Mošnov, a to:
- 1.1 p.p. č. 855/8 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 960 m²;
 - 1.2 p.p. č. 943/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 386 m²;
 - 1.3 p.p. č. 1239/3 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 5391 m²;
 - 1.4 p.p. č. 1239/15 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 22 m²;
 - 1.5 p.p. č. 1239/23 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 284 m²;
 - 1.6 p.p. č. 1239/24 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 089 m²;
 - 1.7 p.p. č. 1239/25 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 6 089 m²;
 - 1.8 p.p. č. 1239/26 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 4 174 m²;
 - 1.9 p.p. č. 1239/27 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 323 m²;
 - 1.10 p.p. č. 1239/28 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 2 299 m²;
 - 1.11 p.p. č. 1239/29 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 791 m²;
 - 1.12 p.p. č. 2093/74 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 498 m²;
 - 1.13 p.p. č. 2093/75 – ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 12 m²;
 - 1.14 část pozemku p.p. č. 1152 o výměře 2 614 m², označená jako pozemek p.p. č. 1152/1, která bude oddělena z pozemku p.p. č. 1152 na základě geometrického plánu č. 1640-65c/2020 ze dne 14.5.2020 („**Geometrický plán**“), který je přílohou č. 9 Smlouvy;
 - 1.15 část pozemku p.p. č. 1152 o výměře 56 m², označená jako pozemek p.p. č. 1152/2, která bude oddělena z pozemku p.p. č. 1152 na základě Geometrického plánu;
 - 1.16 část pozemku p.p. č. 1152 o výměře 55 m², označená jako pozemek p.p. č. 1152/3, která bude oddělena z pozemku p.p. č. 1152 na základě Geometrického plánu;
 - 1.17 část pozemku p.p. č. 1146/1 o výměře 4 579 m², označená jako pozemek p.p. č. 1146/1, která bude oddělena z pozemku p.p. č. 1146/1 na základě Geometrického plánu;
 - 1.18 část pozemku p.p. č. 1146/1 o výměře 151 m², označená jako pozemek p.p. č. 1146/11, která bude oddělena z pozemku p.p. č. 1146/1 na základě Geometrického plánu;
 - 1.19 parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 883 o výměře 206 m²;
 - 1.20 parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 884/1

o výměře 4 384 m²;

- 1.21** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 884/2 o výměře 2 638 m²;
- 1.22** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 885 o výměře 318 m²;
- 1.23** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 886 o výměře 80 m²;
- 1.24** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 887 o výměře 3 792 m²;
- 1.25** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 888 o výměře 2 011 m²;
- 1.26** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 891 o výměře 2 667 m²;
- 1.27** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 892 o výměře 2 422 m²;
- 1.28** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 893 o výměře 7 065 m²;
- 1.29** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 894 o výměře 2 030 m²;
- 1.30** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 923 o výměře 7 175 m²;
- 1.31** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 924 o výměře 16 023 m²;
- 1.32** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 925 o výměře 7 895 m²;
- 1.33** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 943/2 o výměře 17 743 m²;
- 1.34** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 947/1 o výměře 5 134 m²;
- 1.35** část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 943/3 o výměře 3 848 m², označená jako pozemek č. 943/3, která bude oddělena z parcely č. 943/3 na základě Geometrického plánu;
- 1.36** část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcela původ Pozemkový katastr (PK) č. 947/4 o výměře 922 m², označená jako pozemek č. 947/4, která bude oddělena z parcely č. 947/4 na základě Geometrického plánu;
- 1.37** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 899 o výměře 16 185 m²;
- 1.38** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 900/1 o výměře 1 827 m²;
- 1.39** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 900/2 o výměře 2 956 m²;
- 1.40** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 901 o výměře 1 223 m²;

- 1.41** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 904 o výměře 935 m²;
- 1.42** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 905 o výměře 2 464 m²;
- 1.43** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 906 o výměře 17 156 m²;
- 1.44** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 907/1 o výměře 5 052 m²;
- 1.45** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 911/1 o výměře 7 126 m²;
- 1.46** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 912/1 o výměře 17 307 m²;
- 1.47** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 912/2 o výměře 1 973 m²;
- 1.48** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 912/3 o výměře 2 084 m²;
- 1.49** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 913 o výměře 845 m²;
- 1.50** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 916 o výměře 11 078 m²;
- 1.51** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 917 o výměře 4 087 m²;
- 1.52** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 918 o výměře 3 039 m²;
- 1.53** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 919 o výměře 6 006 m²;
- 1.54** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 920 o výměře 5 035 m²;
- 1.55** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 928/1 o výměře 5 138 m²;
- 1.56** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 928/2 o výměře 16 799 m²;
- 1.57** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 943/1 díl 1 o výměře 43 046 m²;
- 1.58** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 943/1 díl 3 o výměře 15 614 m²;
- 1.59** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 945 o výměře 320 m²; a
- 1.60** parcela ve zjednodušené evidenci – parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) č. 1159 o výměře 396 m²;
- 1.61** p.p. č. 1444 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 196 m²;
- 1.62** p.p. č. 1446 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 196 m²;

- 1.63 p.p. č. 1449 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 196 m²;
 - 1.64 p.p. č. 1450 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 197 m²;
 - 1.65 část pozemku p.p. č. 822/4 o výměře 70 642 m², označená jako pozemek p.p. č. 822/4, která bude oddělena na základě geometrického plánu č. 1640-65a/2020 ze dne 14. 5. 2020, který je přílohou č. 10 Smlouvy;
 - 1.66 část pozemku p.p. č. 947/3 o výměře 2 693 m², označená jako pozemek p.p. č. 947/3, která bude oddělena na základě Geometrického plánu;
 - 1.67 část pozemku p.p. č. 1153 o výměře 1 728 m², označená jako pozemek p.p. č. 1153/1, která bude oddělena na základě Geometrického plánu;
 - 1.68 část pozemku p.p. č. 855/1 o výměře 5 009 m², označená jako pozemek p.p. č. 855/1, která bude oddělena na základě geometrického plánu č. 1640-65b/2020 ze dne 14. 5. 2020, který je přílohou č. 11 Smlouvy.
2. Předmětem převodu jsou podle Smlouvy nemovité věci uvedené v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, s veškerými součástmi a příslušenstvím a s veškerými k nim příslušejícími právy a povinnostmi („**Pozemky**“ nebo „**Předmět převodu**“). Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemků je k této Smlouvě připojena jako příloha č. 2.
 3. Prodávající poskytuje Kupujícímu následující informace k právnímu a faktickému stavu Pozemků, přičemž žádné další informace, než ty, které jsou uvedeny níže, nejsou Prodávajícímu známy:
 - 3.1 K Pozemkům bylo vydáno Městským úřadem Příbor, odbor stavebního úřadu a přestupků rozhodnutí o umístění stavby „Průmyslová zóna Mošnov – „Malá zóna“ – připojení VN 22 kV“ ze dne 23.3.2020, č.j. 16303/2019/Han OSÚP-198/2020, které tvoří přílohu č. 3 Smlouvy;
 - 3.2 Pozemky se nachází v území s četným výskytem vedení inženýrských sítí, technických zařízení a další infrastruktury, přičemž tato skutečnost může významně ovlivnit podobu budoucí zástavby území, včetně vyvolání nutnosti realizace přeložek infrastruktury; inženýrské sítě, technická zařízení a další infrastruktura nejsou přesně zmapovány;
 - 3.3 Přes Pozemky (či některé z nich) prochází mimo jiné podzemní sdělovací vedení komunikační sítě ve vlastnictví CETIN a.s., plynárenské zařízení STL a vodovod DN 200 (vodovod v majetku Moravskoslezského kraje a v provozování Letiště Ostrava, a.s.), aniž jsou za tímto účelem zřízená příslušná věcná břemena zapsaná do katastru nemovitostí;
 - 3.4 V pozemcích p. p.č. 822/4, 855/1 v k. ú. Mošnov, obec Mošnov se nachází kanalizace jednotná ve vlastnictví Letiště Ostrava, a.s., aniž je za tímto účelem zřízeno příslušné věcné břemeno zapsané do katastru nemovitostí; v pozemku p.p. č. 855/1 v k. ú. Mošnov, obec Mošnov se dále nacházejí sítě ve vlastnictví Letiště Ostrava, a.s. a sice: napájecí kabel, optický telekomunikační kabel vč. napojení kamery umístěné na sloupu veřejného osvětlení, vše sloužící k ovládnutí parkovacího systému P4, aniž je za tímto účelem zřízeno příslušné věcné břemeno zapsané do katastru nemovitostí;
 - 3.5 Pozemky se nachází v území, které je do současnosti využíváno pro zemědělskou činnost, přičemž jakékoliv negativní dopady zemědělské činnosti na Pozemek nejsou Prodávajícímu známy;
 - 3.6 Některé z Pozemků jsou součástí zemědělského půdního fondu, což v případě jiného než zemědělského využití bude vyžadovat jejich vyjmutí;
 - 3.7 Na některých Pozemcích byly v minulosti ze strany subjektů odlišných od Prodávajícího prováděny demolice převážně (nadzemních/podzemních) vojenských staveb (jakož i rozvodů a komunikací), jejichž pozůstatky se mohou v území stále nacházet;

- 3.8** Vzhledem k blízkosti Mezinárodního Letiště Leoše Janáčka Ostrava byla pro oblast Průmyslového areálu Ostrava – Mošnov včetně Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov vyhotovena ve spolupráci s Řízením letového provozu ČR Limitní studie Stanovení maximální přípustné nadmořské výšky staveb v průmyslové zóně Mošnov v jednotlivých zónách, která je přílohou č. 4 Smlouvy;
- 3.9** Za účelem umístění veřejně prospěšné stavby „I/58 Mošnov – obchvat“ na pozemcích p. p. č. 855/8, 1239/3, 2093/74, 2093/75 (odděleny z pozemků p. p.č. 1239/3 a p. p.č. 855/8) v k.ú. Mošnov byl Prodávajícím vydán souhlas s umístěním stavebních objektů a inženýrských sítí do pozemků pro Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace; pozemky uvedené v tomto bodě jsou dotčeny pravomocným územním rozhodnutím o umístění stavby „I/58 Mošnov – obchvat“ vydaným Městským úřadem Příbor, odbor stavebního řádu a přestupků, č.j. 5357/2017/Han OSÚP-670/2017 ze dne 22.1.2017;
- 3.10** Ve vztahu k Pozemkům, vyjma těch, které jsou uvedené v příloze č. 8 Smlouvy, Prodávající v době uzavření Smlouvy vede jednání s Družstvem vlastníků Polanka nad Odrou ohledně uzavření pachtovní smlouvy za účelem jejich zemědělského využití na dobu určitou do 31.12.2021, což Kupující bere na vědomí a vyslovuje svůj souhlas. Pachtovní smlouvu je Prodávající povinen předložit Kupujícímu bezprostředně po jejím uzavření;
- 3.11** V pozemcích p.p. č. 822/4, p.p. č. 855/1, p.p. č. 1446, p.p. č. 1449 a p.p. č. 1450, všechny v k. ú. Mošnov, obec Mošnov, se nachází inženýrská síť – VN 6kV ve vlastnictví Letiště Ostrava, a.s., aniž je za tímto účelem zřízeno příslušné věcné břemeno zapsané do katastru nemovitostí;
- 3.12** Prodávající prohlašuje, že v době, kdy pozemky p.p. č. 822/4 a p.p. č. 855/1, oba v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, byly ve vlastnictví Moravskoslezského kraje – jakožto minulého vlastníka („MSK“), uzavřel MSK s Českou republikou, organizační složkou státu: Bezpečnostní informační služba smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti, za účelem umístění inženýrské sítě – portálů pro telematická zařízení a jejich slaboproudého a silnoproudého připojení na stávající inženýrské sítě, ev. č. smlouvy 05542/2020/IM, které se nachází i na pozemcích uvedených výše v tomto odstavci. Smlouva ev. č. 05542/2020/IM je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5;
- 3.13** K některým Pozemkům jsou zřízena a do katastru nemovitostí zapsána tato věcná břemena:
- věcné břemeno zřízení (uložení), provozu, údržby a oprav podzemního vedení v rámci stavby veřejné komunikační sítě váznoucí na pozemku parc. č. 822/4 ve prospěch CETIN a.s., IČO.: 040 84 063,
 - věcné břemeno spočívající v právu uložení, provozu, údržby a oprav objektů a zařízení „Průmyslová zóna Mošnov – vnější síť, SO 01.2.1 Čistírna odpadních vod“ váznoucí na pozemku parc. č. 822/4 ve prospěch Prodávajícího,
 - věcné břemeno spočívající v právu uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a nadzemního zařízení „Průmyslová zóna Mošnov – vnější síť, SO 01.1.1 Splašková kanalizace“ váznoucí na pozemcích parc. č. 822/4 a 855/1 ve prospěch Prodávajícího

(„Věcná břemena“);

- 3.14** Pozemky či některé z nich byly v minulosti využity pro účely umístění vojenských staveb jakož i následně pro zemědělské účely, přičemž z tohoto důvodu nelze vyloučit, že se na Pozemcích nacházejí nebezpečné látky, kontaminanty, znečišťující látky, toxické látky, odpady nebo materiály šířící infekci, jež by byly v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a/nebo jež by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví obyvatelstva, avšak k uvedenému Prodávající nemá žádné informace.

Kupující je se skutečnostmi dle tohoto odstavce 3 seznámen. Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohody, že se vylučují práva Kupujícího z vadného plnění dle Smlouvy pro případné vady Pozemků obecně popsané v tomto odstavci 3. Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohody, že se vylučují práva Kupujícího na náhradu újmy vůči Prodávajícímu, kterou by Kupující utrpěl v souvislosti s případným výskytem vady Pozemků obecně posané v tomto odstavci 3. Uvedení skutečností v tomto odstavci popsaných však nevylučuje jejich kvalifikování jako negativního zjištění v rámci Právní prověrky (jak je tento pojem definován dále), pro které Projekt nemusí být na Pozemcích proveditelný.

4. Prodávající dále prohlašuje, že k okamžiku uzavření Smlouvy a až do okamžiku vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí:

4.1 je a bude jediným a výlučným vlastníkem Pozemků;

4.2 nebyly či nebudou podány žádné návrhy na zápis jakýchkoliv práv k Pozemkům do katastru nemovitostí; platně k Pozemkům nabyt vlastnické právo a nabývací tituly k Pozemkům („**Nabývací tituly**“) jsou platné a účinné, řádně a včas splnil své závazky z Nabývacích titulů; neexistuje důvod pro zrušení Nabývacích titulů; nebylo učiněno jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti Nabývacích titulů; nedošlo jiným způsobem k zániku Nabývacích titulů; nebyla učiněna žádná právní jednání, na základě kterých by Pozemky změnila vlastníka; práva a povinnosti vztahující se k Pozemkům nejsou zpochybňována třetí osobou v jakémkoli řízení a žádné řízení ohledně Pozemků není zahájeno ani vedeno;

4.3 Pozemky nebo jakákoliv jejich část nejsou předmětem nedořešeného restitučního nároku nebo nároku na zpětný převod vlastnictví, žádného soudního, správního či jiného řízení, které by mohlo ovlivnit plnění závazků Prodávajícího ze Smlouvy;

4.4 Pozemky, ani žádná jejich část, nejsou předmětem jakéhokoli nároku třetích osob, vyjma případů uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy;

4.5 není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemků nebo kteréhokoliv z nich nebo jakékoliv jejich části ve prospěch jakékoli třetí osoby;

4.6 vyjma případů uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy na Pozemcích neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva či jiná věcná nebo obligační práva třetích osob, nájemní práva, práva stavby nebo jiná užívací práva, a neexistují žádná zatížení Pozemků (ani jakékoli jejich části), pro jejichž vznik není rozhodující vklad do katastru nemovitostí; právní stav Pozemků odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí, jak je doložen výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy;

4.7 na Pozemcích se nenacházejí podzemní stavby ani jiné stavby, ať jsou či nejsou tyto předmětem evidence v katastru nemovitostí, s výjimkou inženýrských sítí, technických zařízení a infrastruktury a vojenských staveb uvedených v odst. 3 tohoto článku Smlouvy;

4.8 Prodávajícímu není známa žádná skutečnost nebo okolnost týkající se Pozemků, o které nebyl Kupující Prodávajícím informován a která, pokud by o ní Kupující věděl, mohla ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu, či mohla zabránit realizaci Projektu nebo jeho části.

5. Každé prohlášení Prodávajícího bude vykládáno samostatně.

6. Prodávající se se zavazuje, že po dni uzavření Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, nepropachtuje, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Předmětu převodu (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument

či ujednání ohledně jakékoliv části Předmětu převodu, ani neprovedou faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupujícího s ohledem na koupi Předmětu převodu bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.

Závazek Prodávajícího dle první části tohoto odstavce 6 se nevztahuje na sjednání pachtovní smlouvy v intencích odst. 3 bodu 3.10 tohoto článku Smlouvy.

7. Pozemky mají vady, pokud kterékoli prohlášení Prodávajícího nebo kteréhokoliv z nich týkající se Pozemků uvedené v této Smlouvě je nepravdivé, nepřesné nebo neúplné.
8. Prodávající je povinen zahájit a řádně provádět opatření k odstranění a nápravě jakýchkoliv právních vad Pozemků bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců od obdržení písemné žádosti Kupujícího, pokud se Strany písemně nedohodnou jinak. Odstranění veškerých právních vad musí být dokončeno bez zbytečného odkladu, ve lhůtě přiměřené povaze vady a způsobu jejího odstranění s přihlédnutím k závazným právním předpisům. Pokud Prodávající nezahájí a nebude řádně provádět veškerá opatření k odstranění takových právních vad nebo pokud nedokončí odstranění všech takových vad dle žádosti ve lhůtách určených dle výše uvedeného, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž svého práva od Smlouvy odstoupit je Kupující oprávněn využít nejpozději do 1 roku ode dne obdržení písemné žádosti Prodávajícím.
9. V případě výskytu faktických vad Pozemků je Kupující oprávněn po doručení oznámení Prodávajícímu učinit veškerá opatření potřebná k odstranění takových vad za současného dodržení postupu výběru ekonomicky nejvýhodnější nabídky ze strany dodavatelů za účelem minimalizace nákladů. V takovém případě uhradí Prodávající Kupujícímu veškeré prokazatelné a skutečně vynaložené náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním faktických vad, a to na základě písemné výzvy, opatřené relevantními podklady potvrzujícími splnění povinností na straně Kupujícího vyplývajících z tohoto odstavce.
10. Strany výslovně sjednávají, že jiné závady vážnoucí na Pozemcích než ty, které jsou zapsané a zřejmé z katastru nemovitostí (ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů /„**Katastrální zákon**“/) nebo výslovně uvedené v odst. 3 tohoto článku Smlouvy, Kupující nepřijímá. V případě, že skutečná výměra Pozemků nebo kteréhokoliv z nich neodpovídá výměře evidované v katastru nemovitostí, má Kupující nárok na odpovídající slevu z Kupní ceny.
11. Kupující prohlašuje, že k okamžiku uzavření Smlouvy:
 - 11.1 není v úpadku, ani v hrozícím úpadku že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách;
 - 11.2 mu žádná skutečnost nebrání nabytí Pozemky a získal k nabytí Pozemků veškeré případné souhlasy;
 - 11.3 je mu faktický stav Pozemků dle informací uvedených v této Smlouvě a dle běžné obhlídky Nemovitostí znám;
 - 11.4 je seznámen s vymezením území, ve kterém se Pozemky nacházejí, z hlediska Územního plánu obce Mošnov, jakož i se záměrem veřejně prospěšné stavby D1 přeložka silnice I/58.

Čl. II.

Ujednání o prodeji a koupi

1. Za podmínky, že dojde ke složení kupní ceny (jak je definována níže) ve lhůtě a za podmínek sjednaných v této Smlouvě, tj. složení celé kupní ceny a daně z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy na Vázaný účet, případně uhrazení zálohy a daně z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy Prodávajícímu dle článku III. odst. 3 anebo 5 této Smlouvy a uhrazení zbývajících částí kupní ceny a daně z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy na Vázaný

účet, se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Předmět převodu a umožnit mu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje, že Předmět převodu od Prodávajícího převezme.

Smluvní strany tímto sjednávají povinnost kterékoliv ze Smluvních stran na výzvu druhé smluvní strany vydat souhlasné prohlášení o splnění podmínky složení kupní ceny dle odstavce 1 výše, a to ve lhůtě podle čl. III této Smlouvy („**Souhlasné prohlášení**“). Souhlasné prohlášení bude opatřeno ověřenými podpisy oprávněných zástupců obou Smluvních stran.

Čl. III.

Kupní cena

1. Kupní cena za Předmět převodu činí podle dohody Smluvních stran **286.218.338 Kč** (slovy: **dvěstě osmdesát šest milionů dvěstě osmnáct tisíc třistatřicet osm** korun českých), případně částku navýšenou způsobem předpokládaným v odst. 3 anebo odst. 5 tohoto článku Smlouvy, bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**Kupní cena**“), přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy. Kupní cena byla stanovena na základě cenové nabídky Kupujícího, která byla součástí předložené nabídky učiněné na základě výzvy Prodávajícího k podávání nabídek zveřejněné na úřední desce města (Prodávajícího) pod č. 616/2020; minimální výše cenové nabídky byla určena na základě znaleckých posudků:

č. 2020/220 ze dne 4.7.2020,

č. 2020/221 ze dne 4.7.2020

č. 2020/222 ze dne 4.7. 2020

č. 2020/223 ze dne 4.7. 2020

zpracovaných znalcem Ing. Pavlem Krämrem. Kupující prohlašuje, že je s obsahem znaleckého posudku seznámen.

Dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je předmět převodu zdanitelným plněním.

2. Kupní cena jednotlivých nemovitých věcí (bez DPH) činí:

- p.p.č. 855/8	712.440 Kč	
- p.p.č. 943/1	286.461 Kč	
- p.p.č. 1239/3	4.000.796 Kč	
- p.p.č. 1239/15	16.327 Kč	
- p.p.č. 1239/23	210.764 Kč	
- p.p.č. 1239/24	1.550.299 Kč	
- p.p.č. 1239/25	4.518.799 Kč	
- p.p.č. 1239/26	3.097.630 Kč	
- p.p.č. 1239/27	239.707 Kč	
- p.p.č. 1239/28	1.706.145Kč	
- p.p.č. 1239/29	587.021 Kč	
- p.p.č. 2093/74	369.578 Kč	
- p.p.č. 2093/75	8.906 Kč	
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 1152/1		1.939.915 Kč
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 1152/2		41.559 Kč
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 1152/3		40.817 Kč
- nově označená část pozemku p.p.č. 1146/1		3.398.191 Kč
- nově označená část pozemku p.p.č. 1146/11		112.061 Kč
- PK č. 883	152.878 Kč	
- PK č. 884/1	3.253.476 Kč	
- PK č. 884/2	1.957.726 Kč	

- PK č. 885	235.996 Kč	
- PK č. 886	59.370 Kč	
- PK č. 887	2.814.138 Kč	
- PK č. 888	1.492.414 Kč	
- PK č. 891	1.979.248 Kč	
- PK č. 892	1.797.427 Kč	
- PK č. 893	5.243.114 Kč	
- PK č. 894	1.506.514 Kč	
- PK č. 923	5.324.747 Kč	
- PK č. 924	11.891.069 Kč	
- PK č. 925	5.859.077 Kč	
- PK č. 943/2	13.167.524 Kč	
- PK č. 947/1	3.810.070 Kč	
- nově vznikající část pozemku PK č. 943/3		2.855.697 Kč
- nově vznikající část pozemku PK č. 947/4		684.240 Kč
- GP č. 899	12.011.294 Kč	
- GP č. 900/1	1.355.863 Kč	
- GP č. 900/2	2.193.722 Kč	
- GP č. 901	907.619 Kč	
- GP č. 904	693.887 Kč	
- GP č. 905	1.828.596 Kč	
- GP č. 906	12.731.897 Kč	
- GP č. 907/1	3.749.216 Kč	
- GP č. 911/1	5.288.383 Kč	
- GP č. 912/1	12.843.958 Kč	
- GP č. 912/2	1.464.213 Kč	
- GP č. 912/3	1.546.589 Kč	
- GP č. 913	627.096 Kč	
- GP č. 916	8.221.261 Kč	
- GP č. 917	3.033.065 Kč	
- GP č. 918	2.255.318 Kč	
- GP č. 919	4.457.203 Kč	
- GP č. 920	3.736.600 Kč	
- GP č. 928/1	3.813.039 Kč	
- GP č. 928/2	12.466.958 Kč	
- GP č. 943/1 díl 1	31.945.513 Kč	
- GP č. 943/1 díl 3	11.587.540 Kč	
- GP č. 945	237.480 Kč	
- GP č. 1159	293.882 Kč	
- p.p.č. 1444	145.457 Kč	
- p.p.č. 1446	145.457 Kč	
- p.p.č. 1449	145.457 Kč	
- p.p.č. 1450	146.199 Kč	
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 822/4		52.425.195 Kč
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 947/3		1.998.543 Kč
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 1153/1		1.282.392 Kč
- nově vznikající část pozemku p.p.č. 855/1		3.717.305 Kč

V případě navýšení Kupní ceny postupem sjednaným v odst. 3 anebo 5 tohoto článku Smlouvy, bude kupní cena jednotlivých nemovitých věcí navýšena poměrně.

3. Kupní cena spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy bude Kupujícím složena nejpozději do 12 měsíců od uzavření této Smlouvy („Lhůta“), a to do notářské úschovy notáře [REDACTED] IČO: 25801490, se sídlem Miličova 12, 702 00 Ostrava („Vázaný účet“, „Schovatel“), a to na základě Smlouvy o prosté správě majetku uzavřené mezi Schovatelem, Prodávajícím a Kupujícím společně s touto Smlouvou („Smlouva o úschově“). Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady vyplývající ze Smlouvy o úschově, zejména, nikoliv však výlučně odměnu notáře ve výši 20.000 Kč (plus DPH) a náklady notáře spojené s úschovou a výplatou prostředků z Vázaného účtu (jako jsou např. poplatky za výpisy z katastru nemovitostí, ověření podpisů apod.), hradí Kupující.

V případě, že Kupní cena nebude Kupujícím na Vázaný účet složena ve Lhůtě, veškerá práva a povinnosti založená Smlouvou zanikají a žádná ze Smluvních stran nebude mít vůči druhé ze Smluvních stran žádné nároky, s výjimkou ujednání obsaženého v odst. 12 tohoto článku Smlouvy, které zůstává dále v platnosti a účinnosti.

Pokud však Kupující ve Lhůtě uhradí na účet Prodávajícího číslo účtu [REDACTED] („Účet Prodávajícího“), zálohu na Kupní cenu ve výši 4.000.000 Kč („Záloha 1“) spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy, Lhůta pro uhrazení Kupní ceny se automaticky prodlužuje o 3 měsíce a Kupní cena se navyšuje o 4.000.000 Kč bez DPH.

4. V případě, že Kupní cena (ve výši ponížená o Zálohu 1) spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy nebude Kupujícím složena ani ve Lhůtě prodloužené o 3 měsíce dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy, a zároveň se nebude jednat o situaci předpokládanou v odst. 5 tohoto článku Smlouvy, pak:
- a) Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 4.000.000 Kč,
 - b) veškerá práva a povinnosti založená Smlouvou, vyjma povinnosti Kupujícího zaplatit smluvní pokutu dle písm. a), dohody o započtení dle písm. c) a povinnosti Prodávajícího dle písm. d) tohoto odstavce 4 a ujednání obsaženého v odst. 12 tohoto článku Smlouvy zanikají,
 - c) s ohledem na vzájemné peněžité pohledávky se dohodou Smluvních stran vzájemně započítávají pohledávka Prodávajícího na uhrazení smluvní pokuty dle písm. a) a pohledávka Kupujícího na vrácení Zálohy 1 ve výši 4.000.000 Kč (tedy bez DPH) s účinky ke dni vzniku povinnosti uhradit smluvní pokutu dle písm. a) tohoto odstavce 4,
 - d) Prodávající je povinen ve lhůtě do 60 dnů ode dne zániku práv a povinností založených touto Smlouvou dle písm. b) tohoto odstavce 4 vrátit na účet Kupujícího uvedený v záhlaví Smlouvy („Účet Kupujícího“) částku odpovídající výši daně z přidané hodnoty uhrazené Prodávajícímu spolu se Zálohou 1.
5. Pokud však Kupující ve Lhůtě prodloužené o 3 měsíce dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy uhradí na Účet Prodávajícího druhou zálohu na Kupní cenu ve výši 6.000.000 Kč („Záloha 2“ a společně se Zálohou 1 dále jen „Záloha“) spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy, Lhůta pro uhrazení Kupní ceny se automaticky prodlužuje o další 3 měsíce (tj. o 6 měsíců celkem) a Kupní cena se navyšuje o další 4.000.000 Kč bez DPH.
6. V případě, že Kupní cena (ve výši ponížená o Zálohu) spolu s DPH v příslušné výši nebude Kupujícím složena ani ve Lhůtě prodloužené o 6 měsíců dle odst. 3 a 5 tohoto článku Smlouvy, pak:
- a) Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč,
 - b) veškerá práva a povinnosti založená Smlouvou, vyjma povinnosti Kupujícího zaplatit smluvní pokutu dle písm. a), dohody o započtení dle písm. c) a povinnosti Prodávajícího dle písm. d) tohoto odstavce 6 a ujednání obsaženého v odst. 12 tohoto článku Smlouvy zanikají,

- c) s ohledem na vzájemné peněžité pohledávky se dohodou Smluvních stran vzájemně započítávají pohledávka Prodávajícího na uhrazení smluvní pokuty dle písm. a) a pohledávka Kupujícího na vrácení Zálohy ve výši 10.000.000 Kč (tedy bez DPH) s účinky ke dni vzniku povinnosti uhradit smluvní pokutu dle písm. a) tohoto odstavce,
 - d) Prodávající je povinen ve lhůtě do 60 dnů ode dne zániku práv a povinností založených touto Smlouvou dle písm. b) tohoto odstavce 6 vrátit na Účet Kupujícího částku odpovídající výši daně z přidané hodnoty uhrazené Prodávajícímu spolu se Zálohou.
7. Strany po uzavření této Smlouvy předají Schovateli do úschovy vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy Stran a příslušný návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího, včetně návrhu na vklad věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího a zákazu zcizení a zatížení zřízených podle článku VIII. této Smlouvy („**Návrh na vklad**“ a společně „**Listiny**“).
8. Schovatel nejpozději do 5 pracovních dnů od (i) složení celé Kupní ceny (případně Kupní ceny ponížené o Zálohu 1 nebo Zálohu) spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy Kupujícím na Vázaný účet, a zároveň (ii) obdržení Souhlasného prohlášení, které pro tyto účely Schovateli předá jakákoliv ze Stran, podá Listiny a Souhlasné prohlášení příslušnému katastrálnímu úřadu.
9. Kupní cena spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy bude z Vázaného účtu uhrazena Prodávajícímu v souladu se Smlouvou o úschově na Účet Prodávajícího, a to do 5 pracovních dnů poté, kdy kterákoliv Smluvní strana předloží Schovateli originál nebo ověřenou kopii výpisu z listu vlastnictví Předmětu převodu dokládající, že Předmět převodu je ve výlučném vlastnictví Kupujícího a není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména, nikoliv však výlučně, právem stavby, s výjimkou Věcných břemen, a právní vztahy týkající se Předmětu převodu nebudou dotčeny změnou (nebude uvedena plomba) a v katastru nemovitostí ve vztahu k Předmětu převodu nebude zapsána poznámka nebo poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 22 a násl. Katastrálního zákona, to vše s výjimkou případných omezení zřízených Kupujícím nebo z důvodů na straně Kupujícího.
10. V případě, že podmínka pro úhradu Kupní ceny spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy v souladu s odst. 9 tohoto článku Smlouvy nebude splněna do 6 měsíců od data podání Návrhu na vklad na katastr nemovitostí Schovatelem podle odstavce 9 výše:
- a) bude kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného druhé ze Smluvních stran; a zároveň
 - b) Schovatel vrátí Kupní cenu nebo její část složenou na Vázaný účet spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy Kupujícímu nejpozději do 5 dnů poté, kdy kterákoliv ze Smluvních stran předloží Schovateli originál nebo ověřenou kopii výpisu z listu vlastnictví Předmětu převodu dokládající, že Předmět převodu je ve výlučném vlastnictví Prodávajícího a není zatížen žádnými právy Kupujícího anebo třetích osob zřízených na základě jednání Kupujícího nebo z důvodů ležících na straně Kupujícího, a právní vztahy týkající se Předmětu převodu nebudou dotčeny změnou (nebude uvedena plomba) a v katastru nemovitostí ve vztahu k Předmětu převodu nebude zapsána poznámka nebo poznámka spornosti ve smyslu ustanovení § 22 a násl. Katastrálního zákona, to vše na základě jednání Kupujícího nebo z důvodů ležících na straně Kupujícího; zatížení zřízená ve prospěch Prodávajícího nebo ve prospěch třetích osob zřízených na základě jednání Prodávajícího nebo z důvodů ležících na straně Prodávajícího (případně probíhající řízení u příslušného katastrálního úřadu ohledně vkladu nebo výmazu takových zatížení) nejsou překážkou pro vrácení Kupní ceny nebo její části Kupujícímu.

11. Pro účely vypořádání Kupní ceny se Smluvní strany dohodly, že případný úrok naběhlý na Kupní ceně po dobu trvání úschovy Kupní ceny bude proporcionálně vyplacen společně s Kupní cenou, dle odst. 9, případně 10 tohoto článku. Uhrazením celé Kupní ceny spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy se pro účely Smlouvy rozumí připsání částky rovnající se Kupní ceně spolu s daní z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy uvedené v odst. 1 tohoto článku do úschovy Schovatele, v případě navýšení Kupní ceny dle odst. 3 anebo 5 tohoto článku Smlouvy uhrazením rovněž Zálohy 1 nebo Zálohy na Účet Prodávajícího.
12. V případě zániku práv a povinností ze Smlouvy dle odst. 3, 4 nebo 6 tohoto článku Smlouvy se Kupující zavazuje na výzvu Prodávajícího (i) převést bezúplatně Prodávajícímu práva, oprávnění, užítky a povinnosti vyplývající, vztahující se či související s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením vztahujícím se k Pozemkům, (ii) převést bezúplatně Prodávajícímu veškeré (byť i rozpracované) dokumentace zpracované v souladu s článkem VI Smlouvy (samostatně nebo i společně pro účely tohoto odstavce „dokumentace“) a (iii) postoupit bezúplatně Prodávajícímu práva k užití dokumentace v neomezeném rozsahu (dále jen „Licence I“), s tím, že Prodávající bude zároveň oprávněn dokumentace následně převést do vlastnictví třetí osoby (budoucího vlastníka Pozemků) a této třetí osobě postoupit Licenci I, k čemuž se Kupující zavazuje zajistit příslušný souhlas poskytovatele (zhotovitele dokumentací). Prodávající je oprávněn učinit výzvu k uzavření smlouvy dle tohoto ustanovení ve lhůtě do 4 měsíců po nabytí vlastnického práva k Pozemkům a Smluvní strany se zavazují příslušnou smlouvu uzavřít do 4 měsíců ode dne učinění výzvy.

V případě, že postup dle tohoto odst. 12 tohoto článku Smlouvy nebude možný, uhradí Kupující Prodávajícímu kompenzaci v odpovídající výši stanovené na základě znaleckého posudku znalce vybraného Smluvními stranami na náklady Smluvních stran ve stejném podílu.

Čl. IV.

Účel převodu

1. Účelem převodu Pozemků podle Smlouvy je využití Pozemků k realizaci Projektu, a to v souladu s nabídkou Kupujícího doručenou Prodávajícímu dne 30.7.2020, jejíž část, týkající popisu investičního záměru, tvoří přílohu č. 6 Smlouvy. Kupující se v souladu se svou nabídkou zavazuje realizovat Projekt takovým způsobem, aby naplňoval požadavky na provoz nikoli nadměrně rušivý, kdy výrazné negativní vlivy nebudou přesahovat hranice areálu a nebudou výrazně zhoršovat životní prostředí („**Nežádoucí provoz**“), přičemž za Nežádoucí provoz se považují provozy/činnosti uvedené v příloze č. 7 Smlouvy.
2. V případě porušení účelu převodu dle tohoto článku je Kupující povinen zjednat nápravu ve lhůtě do 6 měsíců ode dne obdržení výzvy Prodávajícího. V případě, že Kupující nápravu ve stanovené lhůtě nezjedná, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení až do zjednání nápravy. Pokud Kupující nezjedná nápravu ani do 24 měsíců od obdržení výzvy dle tohoto odstavce, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy ze strany Prodávajícího je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši Kupní ceny. Svého práva odstoupit od Smlouvy z důvodu uvedeného v tomto odstavci je Prodávající oprávněn využít nejpozději do 30 měsíců ode dne obdržení výzvy Kupujícím dle tohoto odstavce 2.

Čl. V.

Prověrka pozemků

1. Kupující je oprávněn provést právní, technickou a environmentální prověrku Pozemků za účelem ověření právního a technického stavu Pozemků včetně ověření možnosti realizace Projektu, k čemuž se mu Prodávající zavazuje na vyžádání poskytnout veškerou dokumentaci, kterou má Prodávající v dispozici, a součinnost, kterou na něm lze v mezích právních předpisů spravedlivě požadovat

(„**Prověrka pozemků**“). V rámci Prověrky pozemků bude, mimo jiné, provedeno ověření vlastnického práva Prodávajícího k Pozemkům, omezení vlastnických práv k Pozemkům, podmínek napojení na veřejnou komunikaci, odvodu dešťových a splaškových vod a zajištění přípojek plynu a elektřiny a vody a datových kabelů v kapacitách potřebných pro Projekt.

2. Během 2 měsíců od uzavření Smlouvy Prodávající poskytne Kupujícímu veškerou jím vyžádanou dokumentaci pro Prověrku pozemků. Prodávající dále poskytne Kupujícímu jakékoliv další dokumenty, jejichž potřeba vyplyne z dokumentů dodaných v rámci Prověrky pozemků, do 5 pracovních dnů od jejich vyžádání Kupující; nebude-li mít Prodávající požadované dokumenty k dispozici či takové nebudou vůbec existovat, je Prodávající povinen takovou skutečnost Kupujícímu písemně sdělit. Kupující provede Prověrku pozemků do 5 měsíců ode dne uzavření Smlouvy („**Doba prověrky pozemků**“).
3. Kupující je povinen informovat Prodávajícího nejpozději ve lhůtě 15 pracovních dnů po uplynutí Doby prověrky pozemků o tom, zda v návaznosti na provedenou Prověrku pozemků je z pohledu Kupujícího Projekt na Pozemcích proveditelný, což záleží výlučně na uvážení Kupujícího. V případě, že Kupující dojde k závěru, že Projekt není na Pozemcích proveditelný a uvedené oznámí Prodávajícímu dle předchozí věty, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od Smlouvy odstoupit. V takovém případě nebudou mít Prodávající ani Kupující v souvislosti s ukončením této Smlouvy v důsledku odstoupení kterékoliv Smluvní strany dle tohoto článku Smlouvy nárok na úhradu jakékoli kompenzace nebo nákladů, které jim v souvislosti s touto Smlouvou do této doby vzniknou.

Čl. VI.

Výstavba na Pozemcích

1. Kupující se zavazuje realizovat Projekt na Pozemcích v takových termínech, aby byly splněny Milníky (jak jsou vymezeny níže), a to v souladu s účelem vyjádřeným v čl. IV Smlouvy za současného splnění dílčích povinností souvisejících s výstavbou dle tohoto článku Smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že podoba Projektu je ke dni podpisu této Smlouvy zatím předběžná s předpokladem dopracování Projektu pro účely jeho realizace s tím, že podoba Projektu může být měněna v důsledku požadavků dotčených orgánů, stejně jako obchodního rozhodnutí Kupujícího (takto upravená podoba Projektu bude pro účely této Smlouvy považována za Projekt). Kupující je oprávněn Projekt na Pozemcích realizovat dle svého volného uvážení jako celek nebo v etapách na částech Pozemků (dále společně jako „**Etapy**“ nebo jednotlivě „**Etapa**“). Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že v případě realizace Projektu v Etapách se závazky Kupujícího sjednané v (i) odstavci 2 písm. (a), (b) a (c) níže tohoto článku VI. Smlouvy vztahují k realizaci Projektu jako celku a musí být ve sjednaném rozsahu a lhůtě splněny ve vztahu k poslední z Etap; a (ii) odstavci 3 níže tohoto článku VI. Smlouvy vztahují k realizaci Projektu v rozsahu minimálně 70% podlahové plochy Projektu vymezené v příloze č. 1 Smlouvy („**Podlahová plocha Projektu**“) a v tomto rozsahu musí být v níže uvedených lhůtách splněny. Podlahová plocha Projektu musí být vždy dodržena v minimálním rozsahu dle přílohy č. 1 Smlouvy ve znění ke dni uzavření Smlouvy, tedy v případě úpravy Projektu musí rozsah Podlahové plochy Projektu činit vždy minimálně 114.969,74 m². Zároveň Zastavěná plocha Projektu vymezená v příloze č. 1 Smlouvy musí být vždy dodržena v minimálním rozsahu dle přílohy č. 1 Smlouvy ve znění ke dni uzavření Smlouvy, tedy v případě úpravy Projektu musí rozsah Zastavěné plochy Projektu činit vždy minimálně 115.509,52 m². Konečný Projekt je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu po jeho finalizaci předložit.
2. Kupující se zavazuje v rámci realizace Projektu splnit následující milníky („**Milníky**“):
 - a) předložit příslušnému správnímu úřadu oznámení o záměru realizace Projektu na Pozemcích podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších

předpisů, nebo právního předpisu, který jej nahradí („**EIA zákon**“) nejpozději do 6 měsíců od uzavření této Smlouvy; pokud bude úřad vyžadovat po Kupujícím dodatečně doložení jakékoliv dokumentace nad rámec povinných náležitostí dle EIA zákona, nepovažuje se oznámení Kupujícího za nekompletní;

- b) podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby Projektu na Pozemcích („**Územní rozhodnutí**“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“), a to ve lhůtě do 13 měsíců od uzavření této Smlouvy; Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízení uvedeném v tomto odstavci.
- c) podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci stavby Projektu na Pozemcích („**Stavební povolení**“) dle stavebního zákona, a to ve lhůtě do 9 měsíců ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí vydaného na základě žádosti dle písm. b) tohoto odstavce 2; Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízení uvedeném v tomto odstavci 2.

V případě, že Kupující poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v tomto odstavci 2 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč. V případě, že Kupující dané porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 3 měsíců, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit. V případě, že Kupující uhradí Prodávajícímu smluvní pokutu dle tohoto odstavce 2 a současně pak řádně a včas splní svou povinnost uvedenou v odst. 3 tohoto článku Smlouvy, vrátí Prodávající Kupujícímu smluvní pokutu uhrazenou dle tohoto odstavce 2 na výzvu Kupujícího.

V případě, že Kupující nesplní povinnost dle tohoto odst. 2 tohoto článku Smlouvy z důvodu okolností vylučujících odpovědnost v intencích čl. XI Smlouvy, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od Smlouvy odstoupit.

- 3. Kupující se zavazuje ve lhůtě do 3 let ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení podat řádnou **žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání** stavby/staveb Projektu vystavených na Pozemcích v souladu se stavebním zákonem, případně žádost za účelem získání povolení k předčasnému užívání stavby dle § 123 stavebního zákona či povolení zkušební provozu dle § 124 stavebního zákona (společně „**Povolení k užívání**“), a to ve vztahu k alespoň 70% Podlahové plochy Projektu; kopii žádosti Kupující nejpozději v téže lhůtě předloží Prodávajícímu.

V případě, že Kupující poruší svou povinnost sjednanou v tomto odstavci 3, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy; souhrnná výše takové smluvní pokuty nepřesáhne 12.000.000 Kč.

V případě, že Kupující dané porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 12 měsíců, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy Prodávajícím, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu v následující výši:

- (i) nebude-li ani ve výše uvedené dodatečné lhůtě podána žádost o Povolení k užívání v rozsahu alespoň 50% Podlahové plochy Projektu, bude smluvní pokuta činit 20% z Kupní ceny;
- (ii) bude-li do konce výše uvedené dodatečné lhůty podána žádost o Povolení k užívání v rozsahu větším než 50% a menším než 70% Podlahové plochy Projektu, bude výše smluvní pokuty stanovena výpočtem podle následujícího vzorce:

SZ splnění závazku dle tohoto odstavce 3 v plném (100%) rozsahu

R rozsah skutečně splněného závazku dle tohoto odstavce 3 vyjádřený v procentech k SZ

SP výše smluvní pokuty

$$SP = (SZ - R) \times (20\% \text{ Kupní ceny} / 100)$$

4. Kupující je povinen písemně informovat Prodávajícího o podání žádosti dle odstavců 2 a 3 tohoto článku nejpozději do 30 dní ode dne podání žádosti.

Kupující se dále zavazuje, že do doby, než splní veškeré své povinnosti plynoucí mu z odstavců 2 a 3 tohoto článku Smlouvy (a to i v případě, že by byl se splněním některé své povinnosti v prodlení a tuto splnil opožděně):

- a) nebude Pozemky využívat k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu uvedeného v čl. IV. Smlouvy; pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádí, že takovými činnostmi nejsou činnosti směřující k získání veřejnoprávních povolení pro Projekt a výstavba dle takových povolení,
 - b) neumožní třetí osobě užívat Pozemky (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky) k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu převodu Pozemků dle Smlouvy.
5. Prodávající se zavazuje v mezích právních předpisů a pouze na úseku samostatné působnosti poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou k realizaci Projektu, na Pozemcích, včetně umožnění přístupu na Pozemky za účelem provedení Prověrky pozemků.
6. Prodávající prohlašuje, že souhlasí s Projektem na Pozemcích, jak je tento specifikován v příloze č. 1 Smlouvy, resp. jak bude Kupujícím upravován v intencích odstavce 1 tohoto článku VI za předpokladu, že budou dodrženy podmínka sjednané v odstavci 1 článku IV Smlouvy.
7. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, kterou lze po něm v rámci jeho samostatné působnosti a právních předpisů spravedlivě požadovat, jak bude Kupující požadovat v rámci řízení pro účely realizace výstavby Projektu, zejména územního řízení a stavebního řízení za účelem vydání povolení pro danou výstavbu, a to včetně vystavení nezbytných souhlasů a plných mocí pro jednání s příslušnými orgány státní správy, samosprávy a třetími osobami, a včetně umožnění uložení a následného provozu inženýrských sítí nezbytných pro realizaci Projektu na Pozemcích a jeho napojení na nejbližší dopravní komunikaci. V případě, že Prodávající bezdůvodně neposkytne ani po opakované výzvě Kupujícímu součinnost dle tohoto odstavce, je Prodávající povinen uhradit Kupujícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý den prodlení, přičemž bude-li neposkytnutí součinnosti přímým a výlučným důvodem pro zmaření možnosti realizace Projektu na Pozemcích, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit.
8. V případě, že bude vydáno pravomocné Územní rozhodnutí anebo Stavební povolení a některá ze Smluvních stran od Smlouvy odstoupí nebo dojde ke zrušení Smlouvy nebo k využití nabídky z předkupního práva dle Smlouvy (s výjimkou případů předpokládaných v článku III, odst. 12 Smlouvy), Kupující se zavazuje, že podle volného rozhodnutí Prodávajícího:
- a) na výzvu Prodávajícího do 60 dnů ode dne doručení výzvy sdělí příslušnému stavebnímu úřadu, že upustil od záměru v intencích této Smlouvy, na který se vztahuje Územní rozhodnutí pro Kupujícího jakožto žadatele, a dále, v případě Stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu oznámí, že od provedení záměru v intencích této Smlouvy, na který je vydáno Stavební povolení pro Kupujícího jakožto stavebníka, upouští, nebo
 - b) na výzvu Prodávajícího **(i)** uzavře s Prodávajícím smlouvu, na základě které bezúplatně převede Prodávajícímu práva, oprávnění, užitky a povinnosti vyplývající, vztahující se či související s Územním rozhodnutím a Stavebním povolením vztahujícím se k Pozemkům, **(ii)** uzavře s

Prodávajícím smlouvu, na základě které Kupující úplatně převede dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby a případně projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení (samostatně nebo i společně „**Dokumentace**“) do vlastnictví Prodávajícího za úplatu rovnající se skutečně vynaloženým nákladům na pořízení Dokumentace Kupujícím, a zároveň (iii) Kupující bezúplatně postoupí Prodávajícímu oprávnění k výkonu práva Dokumentaci užít v plném rozsahu („**Licence II**“), s tím, že Prodávající bude zároveň oprávněn Dokumentaci následně převést do vlastnictví třetí osoby (budoucího vlastníka Pozemků) a této třetí osobě postoupit Licenci II, k čemuž se Kupující zavazuje zajistit příslušný souhlas poskytovatele (zhotovitele Dokumentace). Prodávající je oprávněn učinit výzvu k uzavření smlouvy dle tohoto ustanovení ve lhůtě do 4 měsíců po nabytí vlastnického práva k Pozemkům nebo v případě, kdy nebude docházet k převodu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Prodávajícího, do 4 měsíců ode dne právních účinků odstoupení od Smlouvy, a Smluvní strany se zavazují příslušnou smlouvu uzavřít do 4 měsíců ode dne učinění výzvy.

Čl. VII.

Závazek zaměstnanosti

1. Kupující se zavazuje nejpozději do 4 let ode dne získání Povolení k užívání v rozsahu nejméně 70% Podlahové plochy Projektu („**Rozhodný den pro závazek zaměstnanosti**“) vytvořit minimální počet 168 pracovních míst na 1 ha Zastavěné plochy Projektu obsazených zaměstnanci („**Počet pracovních míst**“), a to:
 - a) 150 pracovních míst bez nutnosti vysokoškolského vzdělání, a
 - b) 18 pracovních míst pro vysokoškolsky vzdělané osoby.

Kupující je povinen Prodávajícímu oznámit k Rozhodnému dni pro závazek zaměstnanosti celkovou výměru Zastavěné plochy Projektu.

Pro účely Smlouvy se **zaměstnancem** rozumí osoba, s níž Kupující nebo osoba, která užívá Projekt nebo jeho část, uzavřel pracovní smlouvu, kterou byl mezi nimi založen pracovní poměr, a to na dobu určitou nebo neurčitou, pokud místem výkonu práce daného zaměstnance je Projekt, dohodu o pracích konaných mimo pracovní poměr dle zákona č. 262/2006 Sb, zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, nebo právního předpisů, který jej nahradí. Zaměstnancem se pro účely tohoto článku rozumí rovněž osoba samostatně výdělečně činná, se kterou Kupující nebo osoba, která užívá Projekt nebo jeho část, uzavřel smlouvu o spolupráci.

2. Kupující se zavazuje k udržení minimálního počtu pracovních míst v Projektu obsazených zaměstnanci dle odst. 1 písm. a) a b) tohoto článku Smlouvy po dobu 2 let od Rozhodného dne pro závazek zaměstnanosti. Tento závazek Kupujícího je splněn, pokud vždy, počínaje Rozhodným dnem pro závazek zaměstnanosti, bude k prvnímu dni měsíce června a k prvnímu dni měsíce prosince každého kalendářního roku, po dobu 2 let dle tohoto odstavce, v Projektu nejméně příslušný Počet pracovních míst obsazených zaměstnanci v intencích dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy.

Kupující je povinen vždy po dobu počínaje Rozhodným dnem pro závazek zaměstnanosti k 30. červnu a k 31. prosinci každého kalendářního roku po dobu 2 let dle tohoto článku písemně informovat Prodávajícího o počtu pracovních míst v Projektu obsazených zaměstnanci k prvnímu dni měsíce června a k prvnímu dni měsíce prosince dle tohoto článku a tyto informace doložit výkazy předkládanými orgánům správy daní a České správě sociálního zabezpečení tak, aby nedošlo k porušení předpisů týkající se ochrany osobních údajů.

Smluvní strany se dohodly, že pokud Kupující nedoloží Prodávajícímu písemnou informaci dle tohoto článku ani ve lhůtě 1 měsíce od obdržení výzvy Prodávajícího k doložení této písemné informace Kupujícím, tak platí, že k příslušnému datu nebylo žádné pracovní místo v Projektu obsazeno zaměstnancem.

3. Smluvní strany se dohodly, že pokud Kupující nesplní svůj závazek uvedený v odst. 1 tohoto článku Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu vypočtenou podle následujícího vzorce:

$$\text{Smluvní pokuta (Kč)} = P \times (\text{PPP} - \text{NZ})$$

kde

P je 20.000 Kč v případě pracovních míst dle odst. 1 písm. a) tohoto článku Smlouvy a

P je 35.000 Kč v případě pracovních míst dle odst. 1 písm. b) tohoto článku Smlouvy;

PPP je Počet pracovních míst vždy s rozdělením na pracovní místa dle odst. 1 písm. a) a písm. b) tohoto článku Smlouvy; a

NZ je skutečný počet obsazených pracovních míst zaměstnanci vždy s rozdělením na pracovní místa dle odst. 1 písm. a) a písm. b) tohoto článku Smlouvy.

4. V případě každého jednotlivého porušení povinnosti Kupujícího stanovené v odst. 2 tohoto článku Smlouvy je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu za každé sledované období počínaje Rozhodným dnem pro závazek zaměstnanosti po dobu 2 let od Rozhodného dne pro závazek zaměstnanosti vypočtenou podle následujícího vzorce:

$$\text{Smluvní pokuta (Kč)} = P \times (\text{PPP} - \text{NZ})$$

kde

P je 20.000 Kč;

PPP je Počet pracovních míst; a

NZ je skutečný počet pracovních míst obsazených zaměstnanci k prvnímu dni měsíce června, resp. k prvnímu dni měsíce prosince.

5. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy v případě, že roční průměr ukazatele registrované nezaměstnanosti v České republice s názvem Podíl nezaměstnaných osob, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku, nebo ukazatele, který jej nahradí, bude pro Moravskoslezský kraj za kalendářní rok předcházející roku Rozhodného dne pro závazek zaměstnanosti ve výši 4 % a nižší.
6. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokuty dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy v případě, že roční průměr ukazatele registrované nezaměstnanosti v České republice s názvem Podíl nezaměstnaných osob, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku, nebo ukazatele, který jej nahradí, bude pro Moravskoslezský kraj za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku každého sledovaného období dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy, ve kterém je Kupující povinen písemně informovat Prodávajícího o počtu pracovních míst v Projektu obsazených zaměstnanci, ve výši 4 % a nižší.
7. V případě, že Kupující poruší některou z povinností podle tohoto článku Smlouvy, nemá Prodávající vůči Kupujícímu žádný jiný nárok vyjma smluvní pokuty podle odst. 3 nebo 4 výše tohoto článku Smlouvy.
8. V případě, že o realizaci své podnikatelské činnosti v Projektu nebo jeho části projeví zájem takový subjekt, jehož provoz bude automatizován či robotizován, v důsledku čehož by hrozilo nenaplnění Počtu pracovních míst a nenaplnění závazku zaměstnanosti Kupujícího dle tohoto článku Smlouvy, je Kupující oprávněn Prodávajícího o takové skutečnosti informovat písemným oznámením s tím, že (i) takové oznámení bude předpokladem pro jednání Smluvních stran o uzavření dodatku, jehož předmětem bude snížení počtu pracovních míst dle odst. 1 písm. a) tohoto článku Smlouvy v návaznosti na bližší specifikaci podnikatelské činnosti v Projektu a podmínek takového snížení; a

(ii) Prodávající se zavazuje uzavřít takový dodatek na výzvu Kupujícího v případě, kdy v souvislosti s takovým automatizovaným či robotizovaným provozem dojde ke snížení počtu míst bez nutnosti vysokoškolského vzdělání v rámci Počtu pracovních míst ve prospěch pracovních míst pro vysokoškolsky vzdělané osoby v poměru 1:8 (jedno pracovní místo pro vysokoškolsky vzdělané osoby na úkor 8 pracovních míst bez nutnosti vysokoškolského vzdělání); a (iii) vždy tak, že pracovní místa pro vysokoškolsky vzdělané osoby, která budou nahrazovat pracovní místa bez nutnosti vysokoškolského vzdělání, budou vytvořena nad rámec celkového počtu pracovních míst dle odst. 1 písm. b) tohoto článku Smlouvy; a (iv) zároveň celkové snížení počtu pracovních míst dle odst. 1 písm. a) tohoto článku nesmí být pod 30% původně sjednaného celkového počtu pracovních míst dle odst. 1 písm. a) tohoto článku.

Čl. VIII.

Předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení

1. Prodávající a Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 2140 a násl. Občanského zákoníku dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Pozemkům.

Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá.

- 1.1 Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Pozemků zavazuje, že v případě jakéhokoli zcizení Pozemků, a to celých Pozemků jako celku či jejich částí nebo kteréhokoliv z Pozemků či jeho části (dále též pro účely tohoto článku jen „**Předmětný pozemek**“), jej nabídne nejdříve ke koupi Prodávajícímu za podmínek dále uvedených v tomto článku. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoliv zcizení Předmětného pozemku, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních právních předpisů apod.
- 1.2 Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zcizit Předmětný pozemek. V písemném oznámení musí být specifikován Předmětný pozemek a tímto oznámením nabídne Kupující Prodávajícímu Předmětný pozemek ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu Předmětného pozemku, a to za podmínek dle Smlouvy.
- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že Kupující nabídne Prodávajícímu Předmětný pozemek za kupní cenu shodnou s Kupní cenou za Pozemky dle této Smlouvy, budou-li předmětem nabídky všechny celé Pozemky. Smluvní strany se dohodly, že bude-li předmětem nabídky jakákoliv část Pozemků, kupní cena bude stanovena ve výši alikvotní části Kupní ceny dle Smlouvy v závislosti na výměře Předmětného pozemku.
- 1.4 Ke kupní ceně sjednané dle bodu 1.3 tohoto odstavce 1 bude, za předpokladu, že součástí Předmětného pozemku bude (rozestavěná) stavba, která bude součástí Projektu, připočtena dále i cena takové rozestavěné stavby, která bude stanovena na základě posudku zpracovaného společností Gleeds CZ nebo Arcadis Czech Republic a bude odpovídat cenám v místě a čase obvyklým.

Součástí nabídky předkupního práva (a to včetně adekvátního dopadu do výše ceny /rozestavěné/ stavby Projektu) jsou technologie a infrastruktura (rozestavěné) stavby Projektu.

Za technologie dle předchozího odstavce se nepovažují technologie spojené se specifickým výrobním procesem vztahujícím se výlučně k provozu konkrétního uživatele dané stavby („**Specifická technologie**“). Specifická technologie nebude součástí nabídky předkupního práva a nebude ani zohledněna v navrhované kupní ceně. Kupující je povinen Specifickou technologií z (rozestavěné) stavby Projektu odinstalovat ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení

písemné akceptace uplatnění předkupního práva Prodávajícím Kupujícímu. Pokud tak Kupující neučiní, je Prodávající oprávněn provést odstranění sám na náklady Kupujícího a Prodávající je oprávněn tyto náklady jednostranně započíst proti pohledávce Kupujícího na úhradu kupní ceny dle tohoto bodu 1.3. Prodávající je v tomto případě povinen uhradit kupní cenu ve lhůtě 1 měsíce od odstranění Specifické technologie, nebude-li dle Smlouvy stanovena lhůta pozdější.

1.5 Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci nabídky předkupního práva činí 4 měsíce ode dne jejího doručení Prodávajícímu. Lhůta pro zaplacení kupní ceny dle tohoto odstavce 1 činí 2 měsíce, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.

1.6 Předkupní právo sjednané v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:

(i) získání Povolení k užívání v rozsahu nejméně 70% Podlahové plochy Projektu,

(ii) dnem **31.12.2029**.

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že Kupující získá Povolení k užívání jen k některému/některým z Pozemků v rozsahu menším než 70% Podlahové plochy Projektu, uzavřou Smluvní strany na výzvu Kupujícího ve lhůtě do 4 měsíců od doručení výzvy dohodu o zániku předkupního práva ve vztahu k těm z Pozemků, na kterých bude umístěna dílčí stavba Projektu, ke které Kupující získal Povolení k užívání („**Část Pozemků**“).

Jako Část Pozemků budou definovány všechny tyto pozemky:

a) pozemky, na kterých se nachází Projekt nebo jeho část (Etapa), ve vztahu ke kterému bylo vydáno Povolení k užívání,

b) pozemky, které jsou dotčeny výstavbou Projektu nebo jeho částí (Etapy) dle bodu a) výše, tj. zejména takové pozemky, na kterých se nachází inženýrské sítě, zpevněné plochy a obdobná zařízení sloužící Projektu nebo jeho částí (Etapě) a

c) pozemky, které s pozemky podle písm. a) funkčně souvisí a tvoří s nimi funkční celek (zejména zeleň).

1.7 V případě zániku předkupního práva jsou si Strany povinny poskytnout součinnost k jeho výmazu z katastru nemovitostí, zejména k vyhotovení a podepsání příslušných listin, na základě kterých bude moci být výmaz proveden.

2. S ohledem na skutečnost, že:

(i) účelem uzavření Smlouvy je realizace výstavby Projektu v souladu s touto Smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem,

(ii) porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem této Smlouvy dle článku IV a s realizací výstavby Projektu dle článku VI Smlouvy je spojeno s následky v těchto ustanoveních uvedenými,

(iii) Prodávající je územním samosprávným celkem, jehož povinností je pečovat o všestranný rozvoj jeho území a o potřeby svých občanů, a to vždy s důrazem na veřejný zájem, a jako takový musí Prodávající činit vše pro to, aby jeho smluvně založená práva mohla být realizována,

se Smluvní strany dohodly za účelem uvedeným v tomto odstavci 2, že Smlouvou zřizují zákaz zcizení a zatížení věci, tedy zákaz zcizení a zatížení Pozemků, jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení a zatížení se zřizuje na dobu uvedenou v bodě 2.6 tohoto odstavce 2, což je doba přiměřená s ohledem na účel, pro který je zákaz

zcizení a zatížení sjednáván. Obsah věcného práva zákazu zcizení a zatížení je blíže vymezen v tomto odstavci 2 tohoto článku Smlouvy.

2.1 Kupující se v souladu s § 1761 Občanského zákoníku zavazuje, že Pozemky bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezcezí (zejména jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních právních předpisů a jiné) ani nezatíží (zejména zástavním právem, právem věcného břemene a jiné) ve prospěch Kupujícího anebo třetí osoby ani neumožní zatížit jiným právem ve prospěch Kupujícího anebo třetí osoby, ani je nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu, ani je nevyčlení do svěřeneckého fondu, ani je neposkytne jako jistotu ve prospěch třetí osoby, vše s výjimkami uvedenými v bodech 2.2 a 2.3. tohoto odstavce 2. Prodávající tomu odpovídající právo přijímá.

Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku zápisu zákazu zcizení a zatížení dle tohoto článku jako práva věcného do katastru nemovitostí má zákaz zcizení a zatížení sjednaný v tomto článku oblihační účinky.

2.2 Výjimkou ze zákazu zcizení a zatížení dle tohoto odstavce 2 je následující zatížení:

- a)** zřízení služebností nezbytných pro účel výstavby, resp. užívání Projektu nebo jakékoli jeho části (Etapy), a to ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí;
- b)** zřízení zástavního práva včetně zákazu zcizení a zatížení k Pozemkům ve prospěch banky financující výstavbu Projektu, a to k zajištění dluhu Kupujícího vzniklého z úvěrové smlouvy uzavřené mezi Kupujícím a financující bankou, kterou banka poskytne Kupujícímu úvěr v potřebné výši na realizaci Projektu dle Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující zajistí (a Prodávajícímu prokáže), aby v zástavní smlouvě byla sjednána povinnost zástavního věřitele oznámit Kupujícímu, jakožto zástavci, započetí výkonu zástavního práva dle ust. § 1362 Občanského zákoníku bez ohledu na jím zvolený způsob výkonu zástavního práva. V případě zastavení Pozemků je Kupující povinen bezodkladně oznámit Prodávajícímu, že mu bylo zástavním věřitelem oznámeno započetí výkonu zástavního práva dle ust. § 1362 Občanského zákoníku;
- c)** uzavření jakékoli nájemní smlouvy nebo smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy, jejímž předmětem bude nájem staveb a případně Částí pozemků (jak je tento pojem vymezen výše) realizovaných v rámci Projektu třetí osobou (resp. v případě smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy sjednání podmínek pro uzavření takové nájemní smlouvy).

2.3 Smluvní strany se dále dohodly na výjimce ze zákazu zcizení spočívající v oprávnění financující banky, jakožto zástavního věřitele, zcizit Pozemky v rámci výkonu zástavního práva postupem ujednaným v zástavní smlouvě s tím, že financující banka bude Kupujícím prokazatelně seznámena se závazky Kupujícího ujednanými v čl. IV a VI Smlouvy, tedy realizovat výstavbu Projektu ve stanovených lhůtách a dodržet po stanovenou dobu účel využití Pozemků. Kupující se zavazuje předložit Prodávajícímu písemné prohlášení Kupujícího o splnění závazku Kupujícího seznámit financující banku se závazky Kupujícího v souladu s tímto bodem 2.3, a to do třiceti (30) dnů ode dne zápisu vkladu zástavního práva zřízeného ve prospěch financující banky do katastru nemovitostí.

2.4 Pro odstranění případných výkladových nejasností si Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že Prodávající udělí Kupujícímu předchozí písemný souhlas se zcizením Pozemků dle bodu 2.1 tohoto odstavce, je Kupující povinen postupovat v souladu s ujednáními o předkupním právu věcném dle tohoto článku Smlouvy a nejprve učinit Prodávajícímu řádnou nabídku na využití předkupního práva.

- 2.5** Smluvní strany se dohodly, že v případě že bude mít Kupující v úmyslu Pozemky zcizit nebo jakkoliv zatížit ve prospěch Kupujícího anebo třetí osoby v intencích bodu 2.1 tohoto odstavce 2 s přihlédnutím k výjimkám uvedeným v bodu 2.2 a 2.3 tohoto odstavce 2, je povinen nejprve požádat Prodávajícího o předchozí písemný souhlas.

Prodávající je povinen rozhodnout **(i)** o nevydání předchozího písemného souhlasu nebo **(ii)** o vydání předchozího písemného souhlasu, nejpozději ve lhůtě do **4 měsíců** ode dne přijetí žádosti Kupujícího. V případě, že Prodávající nerozhodne o nevydání souhlasu v lhůtě dle předchozí věty, je povinen Kupujícímu v každém jednotlivém případě uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení.

- 2.6** Zákaz zcizení a zatížení sjednaný v tomto odstavci 2 tohoto článku Smlouvy se zřizuje na dobu určitou a zaniká splněním některé z následujících skutečností:

(i) získání Povolení k užívání v rozsahu nejméně 70% Podlahové plochy Projektu,

(ii) dnem **31.12.2029**.

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že Kupující získá Povolení k užívání v rozsahu menším než 70% Podlahové plochy Projektu, uzavřou Smluvní strany na výzvu Kupujícího ve lhůtě do 3 měsíců od doručení výzvy dohodu o zániku zákazu zcizení a zatížení ve vztahu k těm z Pozemků, na kterých bude umístěna dílčí stavba Projektu, ke které Kupující získal Povolení k užívání; rozsah takových Pozemků bude určen postupem dle odstavce 1, bodu 1.5 tohoto článku Smlouvy (Část Pozemků). Strany jsou si povinny poskytnout potřebnou součinnost k výmazu zápisu zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí.

- 3.** V případě jakéhokoliv zcizení Pozemků Kupujícím za dodržení jednotlivých ustanovení Smlouvy se Kupující zavazuje, že součástí příslušné smlouvy, jejímž předmětem bude zcizení Pozemků, bude **(i)** stanovení povinnosti druhé smluvní straně Pozemky užívat pro stejný účel, jaký je vyjádřen v článku IV. této Smlouvy, a dále **(ii)** stanovení zákazu druhé smluvní straně Pozemky jakkoliv zatížit ve prospěch svůj či jiné osoby, a dále **(iii)** stanovení zákazu druhé smluvní straně Pozemky jakkoliv zcizit, a to vše v rozsahu této Smlouvy včetně doby trvání takových povinností a zákazů.
- 4.** V případě, že Kupující poruší svou povinnost **(i)** z věcného předkupního práva anebo **(ii)** ze zákazu zcizení anebo **(iii)** ze zákazu zatížení dle tohoto článku Smlouvy (vyjma případů uvedených v odst. 5 tohoto článku Smlouvy), je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25% z Kupní ceny.
- 5.** V případě, že Kupující:
- a)** poruší svou povinnost sjednanou v odst. 2 bod 2.2 písm. b) věta druhá tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení až do provedení nápravy; v případě, že Kupující dané porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 12 měsíců, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy Prodávajícím, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z Kupní ceny;
 - b)** poruší svou povinnost sjednanou v odst. 2 bod 2.2 písm. b) věta třetí tohoto článku Smlouvy, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy Prodávajícím, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20% z Kupní ceny;
 - c)** poruší kteroukoliv z povinností sjednaných v odst. 2 bod 2.3 tohoto článku Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč za každý i započatý měsíc prodlení až do provedení nápravy; v případě, že Kupující dané porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 12

měsíců, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy Prodávajícím, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z Kupní ceny;

- d) poruší svou povinnost sjednanou v odst. 3 tohoto článku Smlouvy, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva odstoupit od Smlouvy Prodávajícím, povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25% z Kupní ceny.

Ustanovení tohoto odstavce 5 je ustanovením speciálním ve vztahu k odstavci 4 tohoto článku Smlouvy a uvedený odstavec 4 se tedy neuplatní na případy předpokládané tímto odstavcem 5.

Článek IX.

Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je nad rámec důvodů výslovně ve Smlouvě uvedených oprávněn od Smlouvy odstoupit výlučně v případě, že v době od nabytí vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího do dne úplného zániku předkupního práva k Pozemkům zřízeného dle čl. VIII Smlouvy, bude:
 - (i) pravomocně nařízen výkon rozhodnutí prodejem Pozemků či některého/některých z nich nebo
 - (ii) rozhodnuto o provedení exekuce prodejem Pozemků či některého/některých z nich nebo
 - (iii) Prodávajícímu nebo Kupujícímu oznámeno započetí výkonu zástavního práva k Pozemkům či některému/některým z nich zástavním věřitelem.
2. Smluvní strany jsou v případě odstoupení od Smlouvy povinny si vzájemně vrátit vše, co si do okamžiku účinků odstoupení na základě Smlouvy poskytly, není-li touto Smlouvou uvedeno jinak, přičemž odstoupením od Smlouvy se závazek zrušuje od počátku v souladu s § 2004 odst. 1 Občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení zakládající smluvní pokuty zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran.
3. Vzhledem k tomu, že porušení povinností Kupujícím dle této Smlouvy, na základě kterého má Prodávající právo zrušit tuto Smlouvu odstoupením, je považováno za podstatné porušení této Smlouvy, si Smluvní strany pro případ, kdy v okamžiku zrušení této Smlouvy odstoupením ze strany Prodávajícího budou na Pozemcích zrealizovány stavební práce, sjednávají následující práva a povinnosti. Smluvní strany považují dohodu o vypořádání z důvodu uvedených v tomto odstavci 3 za relevantní. Vedle vrácení Kupní ceny uhradí Prodávající Kupujícímu rovněž cenu (rozestavěné) stavby Projektu, která bude součástí Pozemků nebo některého/některých z nich, včetně technologie a infrastruktury (rozestavěné) stavby Projektu s výjimkou Specifické technologie (jak je tento pojem vymezen v čl. VIII odst. 1 bod 1.4 Smlouvy), přičemž cena bude stanovena jakožto v místě a čase obvyklá na základě znaleckého posudku zpracovaného společností Gleeds CZ nebo Arcadis Czech Republic na náklady Prodávajícího. V případě, že v rozestavěné stavbě anebo součástí (rozestavěné) stavby Projektu bude Specifická technologie, nebude Specifická technologie zahrnuta do finančního vypořádání ve prospěch Kupujícího a Kupující je povinen Specifickou technologií z (rozestavěné) stavby Projektu odinstalovat ve lhůtě do 3 měsíců ode dne právních účinků zrušení Smlouvy odstoupením. Pokud tak Kupující neučiní, je Prodávající oprávněn provést odstranění sám na náklady Kupujícího a Prodávající je oprávněn tyto náklady jednostranně započíst proti pohledávce Kupujícího na vrácení Kupní ceny. Prodávající je v tomto případě povinen vrátit Kupujícímu Kupní cenu ve lhůtě do 1 měsíce ode dne odstranění Specifické technologie, nebude-li dle Smlouvy stanovena lhůta pozdější.

4. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností ze strany Kupujícího, na základě nichž má Prodávající právo od Smlouvy odstoupit, jsou považovány za podstatné porušení Smlouvy, stav nastalý po porušení povinností Kupujícího je ve zřejmém rozporu s účelem Smlouvy a se zájmy Prodávajícího, přičemž za takových okolností by Prodávající Smlouvu neuzavřel, tudíž již nemůže mít zájem na pokračování právního vztahu založeného Smlouvou.
5. V případě, že by došlo k přijetí nabídky předkupního práva Prodávajícího nebo k odstoupení od Smlouvy Prodávajícího či Kupujícího nebo ke zrušení Smlouvy, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího zatěžujících Pozemky či jejich část(-i) či zánik jiné závady (v intencích § 1107 Občanského zákoníku) vztahující se k Pozemkům včetně jejich případného výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 90 dnů od doručení oznámení příslušné ze Smluvních stran o přijetí nabídky předkupního práva, resp. o odstoupení od Smlouvy Prodávajícího či Kupujícího. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti zatěžující Pozemky ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci 5 je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinností Kupujícího vyplývajících z tohoto odstavce 5 do provedení nápravy.
6. Smluvní strany se dohodly, že právo na úhradu kupní ceny v případě přijetí nabídky předkupního práva Prodávajícího či právo na vrácení Kupní ceny dle jakéhokoli ustanovení Smlouvy či na úhradu ceny rozestavěné stavby Projektu bude Kupujícímu náležet jen, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, za současného splnění podmínek, že (i) Prodávající bude zapsán jakožto vlastník Pozemků v katastru nemovitostí a (ii) Pozemky nebudou zatíženy jakýmkoliv právem uvedeným v odst. 5 tohoto článku Smlouvy, zřízeným na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího; budou-li Pozemky zatíženy právem uvedeným v odst. 5 tohoto článku Smlouvy, bude Prodávající povinen k úhradě kupní ceny v případě přijetí nabídky předkupního práva nebo vrácení Kupní ceny a úhradě ceny rozestavěné stavby Projektu až k okamžiku, kdy takové právo (včetně jeho výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu tohoto práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství). Smluvní strany se dohodly, že vynaloží-li Prodávající za účelem zániku práva uvedeného v odst. 5 tohoto článku Smlouvy vlastní finanční prostředky (zejména v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky), tato pohledávka Prodávajícího a pohledávka Kupujícího z titulu úhrady kupní ceny v případě přijetí nabídky předkupního práva nebo vrácení Kupní ceny a případně úhrady ceny rozestavěné stavby Projektu dle této Smlouvy se vzájemně započítávají; Prodávající bude povinen uhradit Kupujícímu kupní cenu v případě přijetí nabídky předkupního práva nebo vrátit Kupní cenu a případně uhradit cenu rozestavěné stavby Projektu ve výši snížené o částku, kterou Prodávající uhradil dle tohoto odstavce 6. ze svého.
7. V případě, že Prodávajícímu vznikne právo od Smlouvy odstoupit a současně na části Předmětu převodu již bude umístěna dílčí stavba Projektu, pak Prodávající je oprávněn svého práva od Smlouvy odstoupit využít pouze částečně, a to v rozsahu té části Předmětu převodu, která nebude touto dílčí stavbou Projektu zastavěna. Část Předmětu převodu zastavěná dílčí stavbou Projektu, v rozsahu které nebude Prodávající oprávněn využít svého práva od Smlouvy odstoupit, bude určena totožným způsobem jako Část Pozemku dle čl. VIII odst. 1, bod 1.6 Smlouvy. V případě pochybností Stran je nutné postupovat v souladu s účelem této Smlouvy, tedy s úmyslem Stran umožnit dokončení a řádné užívání staveb Projektu, či alespoň části Projektu, přičemž Kupující je dle své volby oprávněn realizovat Projekt v Etapách.

Článek X.

Odevzdání předmětu převodu a nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení tohoto vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu se zpětným účinkem ke dni podání Návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva vyplývající z této Smlouvy ve prospěch Kupujícího. Návrh na vklad podepsaly Smluvní strany spolu s touto Smlouvou.
3. Návrh na vklad podá Schovatel za podmínek stanovených ve Smlouvě o úschově. Kupující uhradí správní poplatek přímo související s prodejem a koupí Předmětu převodu a vkladem do katastru nemovitostí (kolkovné).
4. Pokud příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí nebo požádá o nápravu vad, poskytnout si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost k co nejrychlejšímu odstranění všech překážek nebo všech nesrovnalostí v této Smlouvě nebo v Návrhu na vklad tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad vlastnického práva, jakož i vklad věcných práv dle čl. VIII Smlouvy do katastru nemovitostí povolit v co nejkratší době.
5. Dojde-li (byť i v části) k zamítnutí Návrhu na vklad na základě pravomocného rozhodnutí z důvodu právních vad této Smlouvy zjištěných v rámci povolovacího řízení týkajícího se vkladu vlastnického práva ve Katastrálního zákona, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Předmětu převodu za podmínek uvedených níže (dále jen „**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly odstraněny právní nedostatky při současném zachování obsahu a smyslu předmětných ustanovení. Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy tím, že předloží opravený návrh Nové smlouvy ve lhůtě 15 kalendářních dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do 4 měsíců dnů od doručení výzvy.
6. Předmět převodu se považuje za předaný Kupujícímu ke dni faktického provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.

Článek XI.

Vyšší moc

1. Žádná ze Smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění anebo nesplnění závazků založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy válka, mobilizace, stávka, požár, záplavy a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany („**Vyšší moc**“). Za událost Vyšší moci ve smyslu této Smlouvy je nutné pokládat rovněž **(i)** podání neúspěšného odvolání, žaloby či jakéhokoliv podobného podání třetí osobou, podaného v souvislosti s jakýmkoliv povolením vyžadovaným v rámci této Smlouvy, **(ii)** porušení zákonných povinností příslušných úřadů a dotčených orgánů státní správy a jejich zpoždění, které není v souladu s jejich zákonnými povinnostmi, **(iii)** překročení zákonných oprávnění příslušných úřadů nebo dotčených orgánů státní správy; **(iv)** šikanozní jednání účastníků řízení o vydání jakéhokoliv povolení vyžadovaného dle této Smlouvy (EIA, Územní rozhodnutí, Stavební povolení a/nebo Povolení k užívání).

2. Mezi Vyšší moc dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na reálním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.
3. V případě, že se v průběhu realizace Projektu vyskytne překážka Vyšší moci bránící Kupujícímu či Prodávajícímu ve splnění kteréhokoliv z Milníků či lhůty dle této Smlouvy, Milníky/lhůty se automaticky prodlužují o dobu, po kterou bude existovat Vyšší moc, a to o počet dní ode dne vzniku překážky do dne, kdy překážka bránící splnění daného Milníku/lhůty odpadne.

Článek XII.

Oznámení

1. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi Smluvními stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této Smlouvy, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na adresy a čísla uvedená níže, výhradně **(i)** do datové schránky, případně **(ii)** osobně, **(iii)** doporučeným dopisem poštou, **(iv)** elektronickou poštou (email) na emailovou adresu uvedenou níže s potvrzením o doručení nebo **(v)** kurýrní službou s potvrzením o doručení. Oznámení učiněná výše uvedeným způsobem budou považována za řádně doručena Smluvní straně, které jsou určena:
 - (a) v případě osobního doručení - v okamžiku přijetí oznámení či sdělení osobou uvedenou v odstavci 2 tohoto článku nebo osobou pověřenou v písemné formě příslušnou Smluvní stranou k převzetí daného oznámení či sdělení;
 - (b) v případě zaslání doporučenou poštou - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří pracovních dnů od data uložení zásilky na dodací poště adresáta nebo (ii) v den, kdy Smluvní strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;
 - (c) v den uvedený na potvrzení o přečtení zprávy adresátem;
 - (d) v případě zaslání kurýrem - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, okamžikem, kdy je zásilka vrácena odesílateli;
 - (e) v případě zaslání do datové schránky doručením do datové schránky.
2. Poštovní adresou Prodávajícího se rozumí:

Statutární město Ostrava

Adresa: Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

Email: [REDACTED]

ID datové schránky: **5zubv7w**

Poštovní adresou Kupujícího se rozumí:

Panattoni Czech Republic Development s.r.o.

Adresa: V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

Email: [REDACTED]

ID datové schránky: **m88r9mh**

Smluvní strany se výslovně dohodly, že souhlasy, oznámení a jiná sdělení (včetně všech výzev dle této Smlouvy) týkající se běžných záležitostí dle této Smlouvy mohou být zasílány druhé ze Smluvních stran i elektronickou poštou (email) na emailovou adresu uvedenou v tomto článku Smlouvy bez nutnosti doručení některým z dalších výše uvedených způsobů. Smluvní strany ovšem výslovně uvádějí, že veškerá jednání vedoucí k ukončení této Smlouvy nebo její změně, zejména odstoupení od této Smlouvy (tedy nikoliv běžné záležitosti dle této Smlouvy), musí být učiněny písemně a doručeny zbylé Smluvní straně, do datové schránky, osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na výše uvedenou adresu pro doručování (tedy nikoliv elektronickou poštou

/email/).

Smluvní strany tímto také vylučují použití ustanovení § 573 Občanského zákoníku, které stanoví, že zásilka odeslaná s využitím služeb provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

3. Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu veškeré změny údajů uvedených v odstavci 2 tohoto článku a veškeré další změny své poštovní adresy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v odst. 2 tohoto článku (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Smluvní strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Smluvními stranami.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou při uzavírání Smlouvy seznámeny s připravovanou právní úpravou na úseku stavebního řízení a z toho důvodu výslovně sjednávají, že v případě uplatnění nového stavebního zákona na povolení procesu Projektu či jejího užívání budou při výkladu Smlouvy a práv a povinností Smluvních stran vycházet z účelu Smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou Smlouvu vykládat dle nového stavebního zákona totožně jako dle stavebního zákona, za současného zachování totožných lhůt sjednaných pro plnění povinností. Tam, kde vznikne nejasnost, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky ke Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním odkazujícím na stavební zákon. Pro zamezení pochybnostem, bude-li dle nového stavebního zákona sloučeno stavební a územní řízení do jednoho společného/sloučeného řízení, bude předmětem takového dodatku mj. i sjednání lhůt pro podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí a Stavebního povolení v intencích odst. 2 písm. b) a c) článku VI této Smlouvy.
2. S výjimkou případů výslovně stanovených v této Smlouvě nejsou Smluvní strany oprávněny od této Smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané Smlouvou zaplatí povinná smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu, přičemž Smluvní strany se výslovně dohodly, že toto ujednání se neuplatní v případě porušení povinností dle čl. VI Smlouvy Kupujícím za současného vzniku tomu odpovídajícího práva Prodávajícího na smluvní pokutu dle čl. VI této Smlouvy a v případě porušení povinností dle této Smlouvy Prodávajícího za současného vzniku práva Kupujícího na smluvní pokutu dle této Smlouvy, když v těchto případech se smluvní pokuta považuje za paušalizovanou náhradu škody.
4. Smlouva je uzavřena a nabývá částečně obligačně právní účinnosti jejím podpisem osobami oprávněnými jednat v zastoupení Smluvních stran a dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb, o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá obligačně právní účinnosti v plném rozsahu splněním odkladací podmínky ujednané v čl. II odst. 1 a čl. III Smlouvy, jejímž splněním nabyde účinnosti smluvní ujednání obsažené v čl. II odst. 1 Smlouvy upravující převod vlastnického práva k Předmětu převodu. Jednotlivá práva ujednaná ve Smlouvě nabývají věcně právních účinků zápisem vkladu těchto věcných práv podle Smlouvy do katastru nemovitostí.
5. O nabytí účinnosti Smlouvy se Prodávající zavazuje informovat Kupujícího bez zbytečného odkladu elektronicky do datové schránky Kupujícího.

6. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
7. Před podáním Návrhu na vklad Schovatelem na katastr nemovitostí je Kupující oprávněn postoupit tuto Smlouvu jako celek, tedy postoupit všechna práva a převést povinnosti z této Smlouvy, na jakoukoliv třetí osobu, která s Kupujícím tvoří, nebo ke dni postoupení bude tvořit, koncern, nebo která je součástí koncernu, do kterého náleží Kupující ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a to výhradně tak, že třetí osoba jakožto postupník vstoupí v plném rozsahu do právního postavení Kupujícího jakožto postupitele ze Smlouvy. Postupní smlouva bude uzavřena formou dodatku k této Smlouvě, jejími smluvními stranami budou Prodávající, Kupující a třetí osoba jakožto postupník, přičemž souhlas Prodávajícího jakožto postoupené strany s postoupením Smlouvy bude vyjádřen podpisem takového dodatku. Za předpokladu dodržení podmínek vyplývajících z tohoto odstavce se Prodávající zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost (včetně příslušného souhlasu s postoupením Smlouvy), a to do 4 měsíců ode dne, kdy bude k poskytnutí takové součinnosti vyzván.
8. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit žádná práva ani převést žádné povinnosti z této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
9. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
10. Bude-li jakékoliv 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 Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní 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.
11. Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764 a násl. Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.
12. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právníčkou osobu zastupující.
13. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
14. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z toho 3 stejnopisy s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran; všechny stejnopisy této Smlouvy budou předány Schovateli bezprostředně po podpisu této Smlouvy poslední Smluvní stranou.
15. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Specifikace projektu
 - Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí

- Příloha č. 3: Rozhodnutí o umístění stavby „Průmyslová zóna Mošnov – „Malá zóna“ –
připojení VN 22 kV
- Příloha č. 4: Limitní studie ŘLP
- Příloha č. 5: Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti
- Příloha č. 6: Nabídka Kupujícího doručena 30.7.2020 – část týkající se záměru využití území
- Příloha č. 7: Specifikace „Nežádoucího provozu“ včetně seznamu průmyslu a odvětví
nežádoucího provozu
- Příloha č. 8: Seznam pozemků pro účely pachtu
- Příloha č. 9: Geometrický plán č. 1640-65c/2020 ze dne 14. 5. 2020
- Příloha č. 10: Geometrický plán č. 1640-65a/2020 ze dne 14. 5. 2020
- Příloha č. 11: Geometrický plán č. 1640-65b/2020 ze dne 14. 5. 2020

Článek XIV.

Doložka platnosti

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru Prodávajícího prodat Pozemky podle této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 20.5.2020 usnesením č. 0845/ZM1822/14.
2. Záměr obce prodat Pozemky podle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 21. 5. 2020 do 3. 8. 2020.
3. O prodeji Pozemků podle této Smlouvy a o uzavření této Smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 11. 12. 2020 usnesením č. 1180/ZM1822/19.

Za Prodávajícího

Datum: _____

Místo: _____

primátor

Za Kupujícího

Datum: _____

Místo: _____

prokurista