

KUPNÍ SMLOUVA

s odkládací podmínkou

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)
(„**Smlouva**“)

(1) Zlínský kraj

se sídlem třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín, IČO: 708 91 320, DIČ: CZ70891320,

zastoupený xxxxx, hejtmanem

bankovní spojení: xxxxx

(„**Prodávající**“)

a

(2) EVC Group s.r.o.

se sídlem Nádražní 1383, 768 24 Hulín, IČO: 277 20 870, DIČ: CZ27720870

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložce 54471

zastoupená xxxxx, jednatelem

bankovní spojení xxxxx číslo účtu: xxxxx

(„**Kupující**“)

(dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující pozemkové parcely v katastrálním území Zahnašovice, obci Zahnašovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov na LV č. 339, pro výše uvedené k. ú. a obec:

p.č. 147/1, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 434 296 m².

1.2 Kupující dne 26. 8. 2020 písemně požádal Prodávajícího o odkup Pozemku ve Strategické průmyslové zóně Holešov („SPZ Holešov“) za účelem výstavby areálu společnosti pro nové sídlo společnosti, prostory pro vývoj, výrobu a skladování.

1.3. Pozemek uvedený v odst. 1.1 tohoto článku je určen k realizaci projektu SPZ Holešov. Prodávající je příjemcem dotace na projekt SPZ Holešov v rámci Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury („**Program**“). Správcem Programu je Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „**Správce programu**“). Prodávající je povinen ve vztahu k poskytnutým prostředkům dotace dodržovat pravidla Programu a Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace a návratné finanční výpomoci na akce SPZ Holešov („**Závazné podmínky**“).

1.4 Geometrickým plánem č. 291-285/2020 pro obec a k.ú. Zahnašovice ze dne 24. 9. 2020, vyhotoveným společností GEODEZIE KROMĚŘÍŽ, spol. s r.o., který je opatřen souhlasem příslušného katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště s očíslováním parcel, byl z pozemku uvedeného v bodě 1.1 oddělen pozemek p. č. 147/47. Pozemek nově označený jako p. č. **147/47 má výměru 12 609 m²**, je účelově zařazen jako ostatní plocha, manipulační plocha a

pro účely této smlouvy bude dále označován jako „**Pozemek**“. Geometrický plán č. 291-285/2020 tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.

- 1.5 Prodávající má v úmyslu Kupujícímu **Pozemek** prodat za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 1.6 Kupující má v úmyslu realizovat na Pozemku stavbu **areálu společnosti pro nové sídlo společnosti, prostory pro vývoj, výrobu a skladování**, blíže popsanou v dokumentu nazvaném jako Investiční záměr, který je **Přílohou č. 2** této Smlouvy („**Investiční záměr**“).

2. KOUPE

- 2.1 Prodávající tímto prodává, odevzdává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Pozemku za Kupní cenu uvedenou v bodě 3.1, v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto od Prodávajícího Pozemek kupuje do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Pozemek převzít. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu za Pozemek Kupní cenu.
- 2.2 Vlastnické právo k Pozemku zahrnuje také právo Kupujícího čerpat rezervovaný příkon elektrické energie ve výši 630 kW, kterým Prodávající disponuje na základě smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010 uzavřené mezi Prodávajícím a společností E.ON Distribuce, a.s., se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice, IČO: 28085400. Podíl Kupujícího na oprávněných nákladech na připojení Investičního záměru na distribuční síť společnosti E.ON Distribuce ve výše uvedených parametrech tak bude uhrazen z částky předplacené Prodávajícím u této společnosti a jeho proplacení nebude po Kupujícím ze strany Prodávajícího samostatně požadováno, neboť se jedná o položku zahrnutou v kupní ceně za Pozemek dle bodu 3.1 této Smlouvy. Prodávající vydá Kupujícímu Souhlas s poskytnutím rezervovaného příkonu ve smyslu výše uvedené smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010, na jehož základě (a po podání samostatné žádosti o připojení) s Kupujícím E.ON Distribuce, a.s. uzavře smlouvu o připojení, dle které Kupující již nehradí podíl na nákladech spojených s připojením a se zajištěním požadovaného příkonu.
- 2.3 V případě, že z důvodu na straně Kupujícího nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemku, je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím úhradu veškerých oprávněných nákladů, které Prodávajícímu vznikly v souvislosti s připojením Pozemku k distribuční soustavě nebo se zajištěním požadovaného příkonu dle vyhlášky č. 16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě (případně předpisu, který tuto vyhlášku novelizuje). Prodávající je povinen Kupujícímu vzniklé náklady doložit. Pro případ, kdy úhrada vynaložených nákladů případně nerealizovaného připojení proběhne na základě smlouvy v budoucnu uzavřené mezi Kupujícím a společností E.ON Distribuce, a.s., se právo Prodávajícího uvedené v první větě tohoto odstavce neuplatní.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1. Smluvní strany sjednávají kupní cenu za převod vlastnického práva k Pozemku ve výši **6 178 050,- Kč** (slovy: šestmilionůstosedmdesátosmtisícadesát korun českých) bez DPH („**kupní cena**“). Kupní cena je sjednána podle znaleckého posudku č. 6749/89/2020 ze dne 29. 10. 2020, zpracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. K uvedené částce bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 3.2. Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v bodě 3.1 bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě zálohové faktury vystavené Prodávajícím ve lhůtě stanovené dle bodu 11.3 této Smlouvy. Splatnost zálohové faktury je 30 dnů od vystavení, pouze však za podmínky, že zálohová faktura bude Kupujícímu doručena alespoň 25 dnů před splatností. Prodávající vystaví daňový doklad na kupní cenu do 15 dnů ode dne jejího přijetí.

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

- 4.1** Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni podpisu této Smlouvy není Pozemek zatížen jakýmkoliv věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými věcnými právy, nájemními právy vyjma pachtovního vztahu dle čl. 4.2 písm. c) nebo jinými užívacími právy třetích osob.
- 4.2** Prodávající prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání této Smlouvy:
- (a) Prodávající není účastníkem žádného soudního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního, ani správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností dle této Smlouvy, a dle vědomí Prodávajícího žádné takové řízení ani nehrozí, a dle jeho vědomosti Pozemek, ani žádná jeho část není předmětem jakéhokoli nároku třetích osob;
 - (b) Pozemek je v jeho výlučném vlastnictví; výpis z katastru nemovitostí, který je k této Smlouvě připojen jako **Příloha č. 3**, odráží úplně a dle skutečnosti aktuální stav právních vztahů k pozemku uvedenému v bodě 1.1;
 - (c) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemku ve prospěch jakékoli třetí osoby s výjimkou skutečnosti, že Pozemek je v současné době propachtován soukromému zemědělci s možností výpovědi pachtu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 1 měsíc běžící od doručení výpovědi. Prodávající se zavazuje provést smluvní úpravu uvedeného pachtovního vztahu tak, aby pacht automaticky skončil ke dni nabytí vlastnického práva k Pozemku Kupujícím, eventuálně se Prodávající neprodleně po splnění odkladací podmínky dle bodu 11.2 a) zavazuje učinit kroky k ukončení uvedeného pachtovního vztahu k Pozemku v nejbližším možném termínu s ohledem na výše uvedenou výpovědní dobu.
- 4.3** Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Kupujícího jakkoliv nezadluží, nezatíží, dále nepronajme, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiné úkony k převodu nebo zatížení Pozemku, ani neprovede změnu jeho fyzického stavu.
- 4.4** Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu součinnost s realizací Investičního záměru, a to včetně případných vydání nezbytných souhlasů s umístěním a realizací stavby. Stejně tak je Prodávající povinen umožnit Kupujícímu napojení Pozemku na přilehlé inženýrské sítě, a to zejména pokud jde o elektřinu, plyn, vodu, splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci a umožnit Kupujícímu napojení Pozemku na síť pozemních komunikací v SPZ Holešov, a následně ve prospěch Kupujícího zřídit příslušná věcná břemena za úplatu stanovenou ve výši ceny obvyklé. Kupující je také do doby nabytí vlastnického práva k Pozemku oprávněn vstupovat na Pozemek pro účely územního a stavebního řízení. Prodávající upozorňuje, že závazek součinnosti splní jen v rámci své samostatné působnosti. V rámci přenesené působnosti při výkonu státní správy je splnění závazku součinnosti vyloučeno.
- 4.5** V případě porušení prohlášení, záruk a závazků Prodávajícího uvedených v této Smlouvě, zejména v podobě nepravdivosti nebo neúplnosti kteréhokoli z příslušných prohlášení nebo záruk Prodávajícího, jež Kupující zjistí a oznámí Prodávajícímu a které nebudou napraveny nejpozději do jednoho měsíce od doručení výzvy Kupujícího, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, jakož i případné další nároky vyplývající z platných právních předpisů. V případě využití práva na odstoupení se přiměřeně použije čl. 8 Smlouvy.
- 4.6** Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav Pozemku a že Pozemek ve stavu, v jakém se v současné době nachází, od Prodávajícího kupuje.
- 4.7** Veškeré náklady, vynaložené Kupujícím při naplňování závazků z této Smlouvy či v souvislosti s naplňováním těchto závazků, nese Kupující. Prodávající se nebude žádným způsobem podílet na těchto nákladech vzniklých Kupujícímu, případně jiné osobě, pokud se k tomu Prodávající výslovně písemně nezaváže.

5. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 5.1** Kupující a prodávající se ve smyslu ustanovení § 2140 a § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva předkupní právo k Pozemku. Toto předkupní právo nabývá Prodávající vkladem do katastru nemovitostí.
- Kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoli svého záměru Pozemek nebo jeho část převést na třetí osobu, a to úplatně nebo bezúplatně, nabídne Pozemek, nebo jeho část nejprve Prodávajícímu ke koupi, a to za kupní cenu sjednanou v čl. 3. této Smlouvy (v případě nabídky části Pozemku za poměrnou část této Kupní ceny). Bude-li v době zamýšleného převodu na Pozemku nebo jeho části vybudován Investiční záměr či jeho část, zvýší se kupní cena o obvyklou cenu vybudovaného Investičního záměru nebo jeho části zjištěnou formou znaleckého posudku.
- 5.2** Prodávající je povinen vyplatit Pozemek (jeho část) do šesti měsíců od doručení písemné nabídky Kupujícího, jinak předkupní právo zaniká. Kupující není oprávněn uplatňovat vůči Prodávajícímu žádné další podmínky nabídnuté vedle ceny.
- 5.3** Pro zamezení pochybností smluvní strany konstatují, že Prodávající výše uvedené předkupní právo nevyužije, nejsou tímto dotčeny povinnosti Kupujícího dle čl. 6 této Smlouvy, zejm. dle bodů 6.1.6, 6.1.7 a 6.1.8, tedy povinnosti Kupujícího vyžádat si souhlas Prodávajícího s uvedenými dispozicemi s Pozemkem či Stavbami.
- 5.4** Předkupní právo podle předchozích odstavců tohoto článku se sjednává jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům Kupujícího.
- 5.5** Uskutečněním Investičního záměru předkupní právo zaniká a smluvní strany si navzájem poskytnou potřebnou součinnost pro výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí. Uskutečněním Investičního záměru se rozumí získání kolaudačního souhlasu (či jiného ekvivalentního úkonu/rozhodnutí vedoucího k povolení užívání) k 1. etapě Investičního záměru příslušným správním orgánem.

6. DALŠÍ PODMÍNKY

- 6.1** Kupující se zavazuje:
- 6.1.1** **užívat Pozemek dle Investičního záměru, případně pro jiné účely investiční výstavby v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ NACE 10-33) vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin, v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu a vývoje** a po dokončení investiční výstavby užívat Pozemek a stavby na Pozemku zřízené („Stavby“) k provozování podnikatelské činnosti dle výše uvedených podmínek, a to alespoň po dobu do 31. 12. 2030.
- 6.1.2** **při přípravě a realizaci investiční výstavby dodržet podmínky uvedené v Investičním záměru, respektovat níže uvedené regulativy zástavby SPZ Holešov a dále dokončit 1. etapu Stavby, která je předmětem Investičního záměru a získat kolaudační souhlas k této stavbě, případně jiné povolení k předčasnému užívání stavby nebo ke zkušebnímu provozu, a to nejpozději do dvou let od nabytí vlastnického práva Kupujícím k Pozemku. Regulativy zástavby SPZ Holešov stanoví maximální výšku budovy 16 m, minimum výsadby zeleně (resp. zelené plochy) 20 % plochy Pozemku, maximální zastavěnost budovami 60 % plochy Pozemku.**
- 6.1.3** Kupující se zavazuje zaměstnávat níže uvedený počet zaměstnanců:
- **do 2 let od dokončení 1. etapy Stavby alespoň 35 zaměstnanců v SPZ Holešov.**
- Zaměstnancem se rozumí osoba pracující na plný úvazek. V případě jiných typů úvazků se počítá hodinová doba práce a takové typy úvazků se přiměřeně přepočtou na počet plných úvazků. Uvedený počet zaměstnanců se Kupující zavazuje udržet alespoň do 31.12.2030. Počet zaměstnanců může v rámci výše uvedeného závazku dočasně klesnout až o 10% v rámci běžné fluktuace.

- 6.1.4** Kupující je povinen předkládat Prodávajícímu kolaudační souhlasy, rozhodnutí o zkušebním provozu a jiná rozhodnutí, povolení, opatření či úkony příslušných orgánů veřejné moci, týkající se Staveb, a to alespoň po dobu do 31.12.2030. Kupující bude předkládat tuto dokumentaci Prodávajícímu nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci nebo od vydání příslušného rozhodnutí, povolení, opatření či úkonu, podle toho, co přichází v úvahu v prostých kopiích. Na žádost Prodávajícího je Kupující povinen dokumentaci poskytnout v originále či úředně ověřené fotokopii.
- 6.1.5** Kupující je povinen alespoň po dobu do 31.12.2030 poskytovat Prodávajícímu písemně základní informace o realizovaném investičním záměru, platné k 31. 12. příslušného roku, a to jméno investora, zařazení investičního záměru podle CZ-NACE, plochu pozemků SPZ Holešov ve vlastnictví Kupujícího, plochu zastavěnou výrobními objekty, dosud realizovanou výši investice, počet dosud vytvořených pracovních míst a přiložit k těmto informacím originál či úředně ověřenou fotokopii kolaudačních rozhodnutí, rozhodnutí o zkušebním provozu či jiných rozhodnutí ve vztahu ke stavbám umístěným na Pozemku, pokud Kupující tyto listiny Prodávajícímu již dříve nepředložil. Kupující je povinen poskytnout tyto informace Prodávajícímu na základě jeho písemné žádosti a přiložit k nim výše uvedené listiny do 10. 1. následujícího roku. Na žádost Prodávajícího se Kupující zavazuje předložit Prodávajícímu případně další listiny prokazující informace o realizovaném investičním záměru, s výjimkou informací, které naplňují definici obchodního tajemství. Smluvní strany se dohodly, že výjimka uvedená v předchozí větě se bude vykládat restriktivně.
- 6.1.6** Kupující je oprávněn po dobu do 31.12.2030 Pozemek prodat třetí osobě či zcizit jinak než prodejem pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího, pokud to nevylučuje zákon a Kupující je dále povinen při prodeji Pozemku třetí osobě nebo při zcizení Pozemku jinak než prodejem zavázat nabyvatele Pozemku, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování povinností uvedených v bodech 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14. Prodávající se zavazuje, že souhlas bezdůvodně neodepře, bude-li prokázáno, že nabyvatel Pozemku je schopen a připraven plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14.
- 6.1.7** Kupující je oprávněn po dobu do 31.12.2030 prodat Stavby třetí osobě nebo je zcizit jinak než prodejem, budou-li samostatnou věcí, pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího, pokud to nevylučuje zákon a Kupující je dále povinen při prodeji Staveb třetí osobě nebo při jejich zcizení jinak než prodejem zavázat nabyvatele Staveb, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování povinností uvedených v bodech 6.1.1, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14. Prodávající se zavazuje, že souhlas bezdůvodně neodepře, bude-li prokázáno, že nabyvatel Staveb je schopen a připraven plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1.1, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14.
- 6.1.8** Kupující je oprávněn po dobu do 31.12.2030 pronajmout Pozemek a Stavby třetí osobě, přenechat je do užívání třetí osobě nebo je zatížit právem třetí osoby pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího, pokud to nevylučuje zákon, a Kupující je dále povinen při pronájmu, přenechání do užívání nebo zatížení Pozemku a Staveb právem třetí osoby zavázat třetí osobu, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování podmínek uvedených v bodech 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14. Prodávající se zavazuje, že souhlas bezdůvodně neodepře, bude-li prokázáno, že třetí osoba je schopna a připravena plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12., 6.1.13 a 6.1.14.
- 6.1.9** Kupující se zavazuje počínaje dnem nabytí vlastnického práva k Pozemku k placení podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov ve výši **31 522,5 Kč/rok bez DPH** (2,50 Kč/m²/rok bez DPH x výměra Pozemku) Prodávajícímu, příp. osobě pověřené zajišťováním této správy a inkasem podílu na úhradě za správu, a to jednou ročně na základě vyúčtování tohoto podílu na úhradě za správu formou vystavení daňového dokladu. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 30 dnů ode dne vystavení. K účtované částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Prodávající je oprávněn podíl na úhradě za správu každoročně jednostranně zvyšovat, po zveřejnění míry roční inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem, o částku odpovídající tomuto ukazateli. Prodávající je oprávněn podíl na úhradě za správu každoročně jednostranně zvyšovat rovněž v případě zvýšení rozsahu správy technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov, o poměrnou část podílu na úhradě připadající na zvýšení rozsahu správy; dále je oprávněn

k jednostrannému zvýšení podílu na úhradě v případě zvýšení ceny vstupů na správu technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov o více než 3 % oproti ceně za předcházející období, o částku odpovídající zvýšení těchto vstupů. Prodávající se však zavazuje jednostranně výše uvedenou částku nezvyšovat, pokud by tímto zvýšením mělo být docíleno stavu, kdy by podíl na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury Kupujícím v přepočtu na 1 m² převyšoval podíl na úhradě hrazený jiným investorem v SPZ Holešov, který má smluvně sjednanu úhradu tohoto podílu. Správou technické a dopravní infrastruktury se rozumí zejm. zimní a letní údržba komunikací (komunikace pro automobilovou dopravu, pěší komunikace, autobusové zastávky, dopravní značení a případně vybudované osvětlení), údržba přilehlých pásů zeleně na pozemcích Prodávajícího a údržba dalších systémů a zařízení nezbytných pro provoz SPZ Holešov, které nejsou hrazeny z jiného titulu.

- 6.1.10** Kupující bere na vědomí, že je pro Prodávajícího podstatným, aby Kupující dodržel veškeré podmínky sjednané v této Smlouvě, neboť projekt SPZ Holešov byl financován z dotačních zdrojů, které byly Prodávajícímu přiděleny v rámci dotačního programu Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury v celkové výši 1,2 mld. Kč. Porušením podmínek sjednaných v této Smlouvě Kupujícím by se Prodávající dostal do nepříznivé situace, kdy by byl vystaven sankcím za porušení podmínek dotačního programu. Závazné podmínky Rozhodnutí poskytnutí dotace (návrtné finanční výpomoci) jsou **přílohou č. 4** této Smlouvy. Podle dohody Smluvních stran se má za to, že Kupující má tytéž povinnosti, jako osoba povinná spolupůsobit při výkonu finanční kontroly podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.1.11** Prodávající se zavazuje zajistit řádnou a včasnou údržbu a správu technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov v míře, kterou lze po Prodávajícím spravedlivě požadovat, tak aby Kupujícím byla umožněna plynulá doprava zboží, materiálu a osob v rámci SPZ Holešov.
- 6.1.12** Kupující se dále zavazuje dodržovat Dopravně provozní řád SPZ Holešov a zajistit dodržování Dopravně provozního řádu jeho zaměstnanci a dodavateli dodávek a služeb pro Kupujícího. Dopravně provozní řád SPZ Holešov je **přílohou č. 5** této Smlouvy. Prodávající je oprávněn jej i do budoucna měnit, přičemž s každou jeho změnou je povinen seznámit Kupujícího.
- 6.1.13** Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je oprávněn jednostranným písemným projevem vůle, doručeným Kupujícím, prodloužit lhůty uvedené v bodech 6.1.1, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7 a 6.1.8, a to i opakovaně, nejdéle však do 31.12.2040. Prodávající se zavazuje, že oprávnění dle předchozí věty využije jen, pokud to bude potřebné k zajištění plnění povinností Prodávajícího dle dotačního programu v bodě 6.1.10, rozhodnutí správce programu nebo implementační agentury nebo k ochraně jiných oprávněných zájmů nebo práv Prodávajícího souvisejících s předmětným dotačním programem. Prodávající je povinen využití výše uvedeného oprávnění doložit relevantními dokumenty odůvodňujícími potřebu prodloužení uvedených lhůt.
- 6.1.14** Kupující se zavazuje Prodávajícímu, popř. jinému provozovateli dešťové kanalizace v SPZ Holešov, hradit poplatek za odvod srážkových vod vpouštěných do dešťové kanalizace ve vlastnictví Prodávajícího maximálně v ceně obvyklé, pokud takový poplatek Prodávající v budoucnu stanoví. Právo na stanovení takového poplatku se nepromlčuje, poplatek je však možno stanovit pouze s účinností do budoucna. Prodávající je vlastníkem systému dešťové kanalizace v SPZ Holešov a zajišťuje odvádění dešťové vody z území SPZ Holešov v souladu se zákonem 254/2001 Sb., o vodách.
- 6.1.15** Kupující se zavazuje a zaručuje Prodávajícímu, že příprava, realizace, umístění nebo provozování Stavby na Pozemku nebude mít nepříznivý dopad na umístování investičních záměrů jiných osob v SPZ Holešov, na realizaci projektu SPZ Holešov nebo na činnost osob již zasedlých v SPZ Holešov nebo v Technologickém parku Holešov. Kupující se zejména zavazuje a zaručuje Prodávajícímu, že na ochranu Stavby není žádným obecně závazným předpisem ani mezinárodněprávními normami nebo akty, kterými je Česká republika vázána, stanoveno žádné ochranné pásmo nebo jiné obdobné požadavky, limitující umístění jiných staveb, vysokých stromů nebo jiných překážek v blízkosti Stavby, s výjimkou ochranných pásem stanovených obecně závaznými předpisy na ochranu energetických vedení a dopravní infrastruktury.
- 6.1.16** Kupující se zavazuje, že pro parkování vozidel dodavatelů a zákazníků budou využity výhradně prostory umístěné na Pozemku. Za tímto účelem vybuduje Kupující na Pozemku dostatečné množství parkovacích míst odpovídající vykonávané činnosti.

- 6.1.17** Smluvní strany výslovně sjednávají, že z hlediska veškerých požadavků a podmínek v této Smlouvě je rozhodná realizace 1. etapy Investičního záměru. Pokud jde o 2. a 3. etapu Investičního záměru, tyto budou realizovány zejména dle aktuální ekonomické situace a rozhodnutí Kupujícího a mohou tedy být realizovány dříve, resp. později, než dle termínových předpokladů v Investičním záměru.

7. SMLUVNÍ POKUTY, ÚROK Z PRODLENÍ

- 7.1** Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení kterékoli z povinností Kupujícího, které jsou uvedeny v bodech 5.1 odst. 2, 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8 a v bodě 8.5 větě šesté této Smlouvy, je Kupující zavázán zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **5 %** z částky uvedené v bodě 3.1 větě první této Smlouvy, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 7.2** Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení kterékoli z povinností Kupujícího, které jsou uvedeny v bodech 6.1.4, 6.1.5, 6.1.10 věta čtvrtá a 6.1.12 této Smlouvy, je Kupující zavázán zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **5 000,-Kč**, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 7.3** Prodávající je povinen před uplatněním smluvních pokut uvedených v bodech 7.1 a 7.2 písemně vyzvat Kupujícího ke splnění povinnosti v dodatečné lhůtě trvající alespoň 15 dnů. Prodávající má právo na smluvní pokutu až po marném uplynutí této lhůty.
- 7.4** Povinnosti k úhradě smluvních pokut uvedených v bodech 7.1 a 7.2 se Kupující zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění příslušných povinností ze Smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů Kupujícího nebo vzniklá až v době, kdy byl Kupující s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl Kupující podle Smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k úhradě nezprostí.
- 7.5** Smluvní strany si sjednávají, že v případě prodlení kterékoli ze stran s placením peněžitého dluhu je strana, která je v prodlení, zavázána zaplatit úrok z prodlení ve výši **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení**.
- 7.6** Splatnost smluvních pokut se sjednává na 30 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.
- 7.7** Oprávněná strana je oprávněna požadovat náhradu škody, způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou, ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 7.8** Oprávněná strana je oprávněna ze své vůle od nároku na smluvní pokutu **upustit**.

8. Odstoupení od Smlouvy

- 8.1** Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy:
- 8.1.1 v případě, že Kupující nezahájí výstavbu 1. etapy Stavby do dvou let od nabytí vlastnického práva k Pozemku nebo
 - 8.1.2 v případě, že z okolností vyplývá, že Kupující není objektivně schopen uskutečnit Investiční záměr ve smyslu čl. 5.5 této Smlouvy do 3 let od nabytí vlastnického práva k Pozemku nebo
 - 8.1.3 v případě že Kupující poruší některou smluvní povinnost uvedenou v bodech 6.1.6, 6.1.7 a 6.1.8.
- 8.2** V případě, že k porušení lhůt uvedených v bodech 8.1.1 a 8.1.2 došlo z důvodu neposkytnutí součinnosti Prodávajícího dle bodu 4.4 Smlouvy, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit až po poskytnutí dodatečné lhůty, která bude v délce trvání překážek uvedených v tomto odstavci.
- 8.3** Prodávající je povinen před odstoupením od Smlouvy dle bodu 8.1.3 písemně vyzvat Kupujícího ke splnění povinnosti v dodatečné lhůtě trvající alespoň 15 dnů. Prodávající má v takovém případě právo odstoupit od Smlouvy až po marném uplynutí této lhůty.
- 8.4** Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně.

- 8.5** Odstoupením od Smlouvy se závazek ruší, zaniká právní titul, na jehož základě Kupující nabyt vlastnické právo k Pozemku a obnovuje se předchozí stav. Odstoupení od Smlouvy se však nedotýká práv a ujednání uvedených v § 2005 odst. 2 občanského zákoníku. Každá Smluvní strana je povinna vrátit druhé Straně vše, co podle zrušené Smlouvy dostala, a to do 30 dnů ode dne, kdy nastaly účinky odstoupení. Prodávající vrátí Kupujícímu zaplacenou kupní cenu oproti obdržení příslušného plnění od Kupujícího, čímž se rozumí zpětné zapsání vlastnického práva k Pozemku v katastru nemovitostí ve prospěch Prodávajícího. Prodávající vrátí Kupujícímu zaplacenou kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy; Kupujícímu v tomto případě nenáleží žádné úroky. Do 30 dnů od účinného odstoupení od Smlouvy je Kupující povinen uzavřít s Prodávajícím souhlasné prohlášení ve smyslu katastrální vyhlášky, které bude podkladem pro zápis vlastnického práva Prodávajícího do katastru nemovitostí a poskytnout Prodávajícímu za tím účelem veškerou potřebnou součinnost. V případě potřeby je Prodávající oprávněn pozdržet výše uvedenou vratku Kupní ceny až do doby, kdy bude zaručeno splnění podmínek dle bodu 8.8 této Smlouvy, tedy předání Pozemku bez faktických a právních vad.
- 8.6** Prodávající je oprávněn k jednostrannému započtení svých peněžitých pohledávek, vzniklých na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, oproti pohledávce Kupujícího na vrácení zaplacené kupní ceny nebo oproti jiným peněžitým pohledávkám Kupujícího, vzniklým na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, bez ohledu na pořadí splatnosti pohledávek Smluvních stran. Kupující je oprávněn k jednostrannému započtení svých peněžitých pohledávek, vzniklých na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, oproti jiným peněžitým pohledávkám Prodávajícího, vzniklým na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, bez ohledu na pořadí splatnosti pohledávek Smluvních stran.
- 8.7** V případě, že Prodávající odstoupí od této Smlouvy v souladu s ujednáním tohoto článku popř. bodů 11.7 a 11.8 Smlouvy, není povinen uhradit či nahradit Kupujícímu náklady, které Kupujícímu vznikly v souvislosti s plněním této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
- 8.8** V případě, že Prodávající odstoupí od této Smlouvy v souladu s ujednáním tohoto článku, předá Kupující Prodávajícímu Pozemek bez vad - tím se rozumí v právním a faktickém stavu, v jakém ho od Prodávajícího převzal, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 8.9** V případě, že Kupující na Pozemku započal výstavbu Investičního záměru a cena již provedených stavebních prací dosahuje minimálně jedné třetiny výše Kupní ceny dle bodu 3.1 Smlouvy, avšak nastane situace, kdy hrozí naplnění hypotézy dle bodu 8.1.2 Smlouvy a Kupující tuto skutečnost s dostatečným předstihem písemně oznámí Prodávajícímu a prokáže, že zajistil jiného investora (dále jen „jiný investor“), který je od Kupujícího připraven Pozemek odkoupit i s rozestavěnou Stavbou dle Investičního záměru a je také schopen se vůči Prodávajícímu smluvně zavázat k dodržování povinností uvedených v bodech 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10 věta čtvrtá, 6.1.12, 6.1.13 a 6.1.14 této Smlouvy, je Prodávající povinen učinit takové kroky, které by umožnily převzetí smluvních závazků Kupujícího jiným investorem, a to přednostně před využitím práva odstoupení od této Smlouvy. Vzhledem k okolnostem je Prodávající v takovém případě povinen prodloužit lhůty pro dokončení Stavby v nezbytném rozsahu, maximálně však o jeden rok. Prodávající však není povinen umožnit převzetí smluvních závazků jiným investorem v případě, že tento jiný investor nesplní podmínky dotačního programu dle bodu 6.1.10 této Smlouvy nebo nebude schválen správcem uvedeného dotačního programu.

9. SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN

- 9.1** Smluvní strany se zavazují poskytnout si při plnění této Smlouvy maximální součinnost.

10. OZNAMOVÁNÍ

- 10.1** 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 adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, výhradně (i) osobně, (ii) doporučeným dopisem poštou nebo (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení, není-li dále stanoveno jinak. Oznámení učiněná výše

uvedeným způsobem budou považována za řádně doručená Smluvní straně, které jsou určena:

- (a) v případě osobního doručení - v okamžiku přijetí oznámení či sdělení oprávněnou osobou;
- (b) v případě zaslání doporučenou poštou - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří (3) 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 případě zaslání kurýrem - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, vrácením zásilky odesílateli.

10.2 Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu veškeré změny své poštovní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (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.

11. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

11.1 Smluvní strany si sjednávají, že právní účinky bodu 2.1 věta první a druhá Smlouvy nastanou až poté, co budou splněny odkládací podmínky stanovené v bodě 11.2 Smlouvy. Tato Smlouva tedy nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle bodu 13.4 Smlouvy s výjimkou ustanovení bodu 2.1 věta první a druhá této Smlouvy, které nabývá účinnosti splněním odkládacích podmínek dle čl. 11.2 této Smlouvy. Pro úplnost se tedy konstatuje, že převod vlastnického práva k Pozemku formou vkladu do katastru nemovitostí je možný až po splnění odkládacích podmínek dle bodu 11.2 Smlouvy.

11.2 Smluvní strany se dohodly, že se stanoví odkládací podmínky dle bodu 11.1 této Smlouvy, a to:

- (a) bylo vydáno stavební povolení pro 1. etapu Stavby, která je předmětem Investičního záměru, stavební povolení pro 1. etapu této Stavby je pravomocné a současně
- (b) Kupující zaplatí Prodávajícímu částku odpovídající kupní ceně dle bodu 3.1 této Smlouvy.

11.3 Prodávající vystaví zálohovou fakturu na kupní cenu do 15 pracovních dnů od data, kdy mu Kupující předloží originál či úředně ověřenou kopii stavebního povolení pro 1. etapu Stavby s vyznačením nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Kupující úředně ověřenou kopii stavebního povolení předloží Prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co mu bude stavební povolení doručeno.

11.4 Má se za to, že odkládací podmínky jsou splněny, pokud o tom vydá Prodávající písemné potvrzení. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu písemné potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 11.2 (a) této Smlouvy, a to do 15 pracovních dnů od předložení stavebního povolení dle bodu 11.3 této Smlouvy; do doby splnění závazku Prodávajícího k předání potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 11.2 (a) této Smlouvy Prodávající není oprávněn vystavit zálohovou fakturu na kupní cenu. Prodávající se dále zavazuje předat Kupujícímu písemné potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 11.2 (b) této Smlouvy, a to do 15 pracovních dnů od jejího splnění. Prodávající přiloží potvrzení o splnění obou odkládacích podmínek dle bodu 11.2 této Smlouvy také k návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle bodu 12. této Smlouvy. Toto potvrzení bude dokladem o splnění odkládacích podmínek pro účely řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

11.5 Vlastnické právo k Pozemku nabývá Kupující vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Za den předání Pozemku do užívání se považuje den nabytí vlastnického práva Kupujícího. Předkupní právo nabývá Prodávající vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.

11.6 Smluvní strany se dohodly, že vyvinou veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby případné vady či překážky bránící vkladu práv do katastru nemovitostí podle této Smlouvy byly

odstraněny. V případě, že ve lhůtě 6 měsíců od podání návrhu na vklad práv podle této Smlouvy nebude, i přes dodržení závazku Smluvních stran vyvinout potřebnou součinnost, proveden vklad práv podle této Smlouvy, má kterákoli Smluvní strana právo od této Smlouvy odstoupit, a to i tehdy, nebude-li rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu v právní moci.

- 11.7** V případě, že ani do 14 měsíců od uzavření této Smlouvy nebude splněna odkládací podmínka dle bodu 11.2 písm. a) této Smlouvy, je každá ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit (přiměřeně se použijí ustanovení čl. 8).
- 11.8** V případě, že Kupující nezaplatí Prodávajícímu částku uvedenou v zálohové faktuře na vyúčtování zálohy na kupní cenu ani do 90 dnů od splatnosti, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit (přiměřeně se použijí ustanovení čl. 8).

12. NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 12.1** Návrh na vklad vlastnického práva a předkupního práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu podá Prodávající bez zbytečného odkladu po splnění obou odkládacích podmínek, nejpozději však do 14 kalendářních dnů.
- 12.2** Smluvní strany se dohodly, že náklady správního poplatku za zahájení řízení o povolení zápisu práv v odst. 12.1 této Smlouvy do katastru nemovitostí nese Kupující.
- 12.3** Kupující se dále zavazuje uhradit případný správní poplatek spojený s podáním žádosti o vydání rozhodnutí stavebního úřadu o dělení pozemků dle této Smlouvy.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1** Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 13.2** Smluvní strany tímto vylučují použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že přijetím návrhu na uzavření smlouvy je i odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky.
- 13.3** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 13.4** Smlouva je povinně zveřejňovaná v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a její účinnost nenastane dříve, než bude uveřejněna. Bod 11.1 Smlouvy tímto není dotčen.
- 13.5** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto Smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se Smluvním stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do třiceti (30) dnů, si Smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky.
- 13.6** Tato Smlouva byla vyhotovena v 4 vyhotoveních v českém jazyce. Kupující obdrží 1 vyhotovení, Prodávající obdrží 2 vyhotovení a 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 13.7** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 13.8** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 13.9** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání za smluvní strany.

13.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha 1 – Geometrický plán č. 291-285/2020

Příloha 2 – Investiční záměr

Příloha 3 – Aktuální výpis z katastru nemovitostí

Příloha 4 – Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí návratné finanční výpomoci (ISPROFIN 035 – změna č. 11)

Příloha 5 – Dopravně provozní řád SPZ Holešov

14. DOLOŽKA DLE ZÁKONA O KRAJÍCH

Doložka dle § 23 z.č. 129/2000 Sb., o krajích

Záměr kraje převést předmětné nemovitosti byl řádně zveřejněn na úřední desce

ode dne 24. 9. 2020, sejmuto z úřední desky dne 25. 10. 2020

Rozhodnuto orgánem kraje: Zastupitelstvo Zlínského kraje, datum a číslo jednací: 14. 12. 2020, usnesení č. 0046/Z02/20.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Zlínský kraj

xxxxx, hejtman

EVC Group s.r.o.

xxxxx, jednatel