

Ústecký kraj

- a -

FOR H2ENERGY s.r.o.

SMLOUVA O REZERVACI POZEMKŮ

A

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY - I. ETAPA

Č.

(Pozemky v k.ú. Minice a k.ú. Nehasice)

SMLOUVA O REZERVACI POZEMKŮ

(uzavřená v souladu s § 1746 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

SMLUVNÍ STRANY

1.

Ústecký kraj

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
Zastoupený: Ing. Janem Schillerem, hejtnanem Ústeckého kraje
Kontaktní osoba: Bc. Jaroslav Krch, ředitel SPZ Triangle, příspěvková organizace
E-mail/telefon: krch.j@industrialzonetriangle.com / 606 248 684
IČ: 70892156
DIČ: CZ70892156
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 882733379/0800

(„Kraj“)

a

2.

FOR H2ENERGY s.r.o.

Sídlo: Průběžná 3366, 434 01 Most
Zastoupený: Ing. Tomášem Krencem, jednatelem společnosti
Kontaktní osoba: Ing. Tomáš Krenc
E-mail/telefon: info@forh2e.com / 724 055 936
IČ: 09626859
DIČ: CZ09626859
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 4691659389/0800

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka C 46069. Výpis z obchodního rejstříku zájemce tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě

(„Zájemce“)

Kraj a Zájemce společně dále také jen jako „Smluvní strany“ a kterákoli z nich samostatně „Smluvní strana“.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Vzhledem k tomu, že:

- (a) Kraj je vlastníkem Pozemků; a
- (b) Zájemce má v úmyslu si od Kraje v budoucnu pronajmout Předmět rezervace za účelem realizace Projektu; a
- (c) po vydání Stavebního povolení má Zájemce v úmyslu získat do nájmu od Kraje Předmět rezervace, který představuje současně Pozemek k prodeji a

- (d) po vydání Kolaudace má Zájemce v úmyslu odkoupit od Kraje Pozemek k prodeji, a to na základě Kupní smlouvy.

uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu o rezervaci („**Smlouva**“).

2. VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ

- 2.1 Nevyplyvá-li ze souvislostí jinak, pak se použijí tato vymezení pojmů uvedených velkými písmeny:

Geometrický plán	znamená geometrické plány v příloze č. 6, kterými bude vymezen předmět Nájemní smlouvy a Pozemky k prodeji;
Projekt	znamená výstavbu závodu popsaného v Příloze č. 1 této Smlouvy;
Nájemní smlouva	znamená nájemní smlouvu, kterou Smluvní strany uzavřou poté, co Zájemce získá Stavební povolení k provedení stavby k realizaci Projektu. Dohodnuté znění Nájemní smlouvy tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy;
Nájemné	znamená Nájemné za Pozemky k prodeji placené Zájemcem po uzavření Nájemní smlouvy;
Kupní smlouva	znamená kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům k prodeji, kterou Smluvní strany uzavřou za podmínek sjednaných touto Smlouvou. Dohodnuté znění návrhu Kupní smlouvy tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy;
Zájemce	znamená FOR H2ENERGY s.r.o., IČO 09626859, jeho právní nástupce a osoby, na něž mohou případně přejít v souladu s touto Smlouvou práva a povinnosti z této Smlouvy. V rámci zamýšlené Nájemní smlouvy je Zájemce Nájemcem a v rámci zamýšlené Kupní smlouvy je Zájemce Kupujícím;
Rezervační poplatek	znamená poplatek za Rezervaci specifikovaný v části 4 této Smlouvy;
Práce Zájemce	znamená práce a činnosti Zájemce, které umožní naplnění účelu této Smlouvy;
Kraj	znamená Ústecký kraj coby vlastníka Předmětu rezervace. Pro účely Nájemní smlouvy se Krajem rozumí Pronajímatel, pro účely Kupní smlouvy se Krajem rozumí Prodávající;
Rezervace	znamená povinnost Kraje rezervovat Předmět rezervace výlučně ve prospěch Zájemce za účelem a za podmínek stanovených touto Smlouvou. Rezervací se pro účely této Smlouvy rozumí povinnost Kraje dodržovat a splnit veškeré závazky a povinnosti sjednané touto Smlouvou za účelem naplnění účelu této Smlouvy, zejména povinnost uzavřít za splnění sjednaných podmínek

výlučně se Zájemcem Nájemní smlouvu a Kupní smlouvu;

Pozemky

znamená následující pozemky:

1. pozemková parcela č. 337/6 v k.ú. Minice, o celkové výměře 6.207 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 5.999 m² dle Geometrického plánu č. 233-34/2022;
2. pozemková parcela č. 337/12 v k.ú. Minice o celkové výměře 6.823 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 6.625 m² dle Geometrického plánu č. 233-34/2022;
3. stavební parcela č. 78 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 378 m²;
4. stavební parcela č. 80 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 391 m²;
5. stavební parcela č. 81 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 388 m²;
6. stavební parcela č. 85 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 550 m²;
7. stavební parcela č. 86 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 545 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 411 m² dle Geometrického plánu č. 274-34/2022;
8. stavební parcela č. 88 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 490 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 353 m² dle Geometrického plánu č. 274-34/2022;
9. pozemková parcela č. 801/25 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 110.340 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 44.118 m² dle Geometrického plánu č. 274-34/2022;
10. pozemková parcela č. 801/140 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 64 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 60 m² dle Geometrického plánu č. 274-34/2022;
11. pozemková parcela č. 1178/1 v k.ú. Nehasice o celkové výměře 895 m², kdy předmět Smlouvy tvoří část této parcely o výměře 726 m² dle Geometrického plánu č. 274-34/2022;

příčemž shora označené Pozemky jsou ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Kraje, svěřené k hospodaření SPZ Triangle, příspěvková organizace, a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, na listu vlastnictví číslo 123 pro

katastrální území Minice, obec Velemyšleves, a na listu vlastnictví číslo 137 pro katastrální území Nehasice, obec Bitozeves, dle výpisu z katastru nemovitostí, jehož kopie tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy;

Pozemky k prodeji	znamená celé pozemky, resp. jejich části oddělené příslušným Geometrickým plánem tak, jak jsou označeny jako Pozemky pod pořadovým číslem 1 až 11. Pro účely Nájemní smlouvy jsou Pozemky k prodeji označeny v Nájemní smlouvě jako Předmět Nájmu;
Předmět rezervace	znamená pozemky označené touto Smlouvou jako Pozemky k prodeji;
Rozhodnutí o umístění stavby	znamená územní rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu k umístění stavby - bude vydáno příslušným úřadem a bude umožňovat umístění Projektu na Pozemcích k prodeji;
Stavební povolení	znamená stavební povolení, ohlášení nebo veřejnoprávní smlouvu k provedení stavby k realizaci Projektu, nebo certifikát autorizovaného inspektora k provedení stavby, vše bude vydáno na základě Rozhodnutí o umístění stavby. Bude-li postupně vydáno více z uvedených rozhodnutí, považuje se za okamžik vydání Stavebního povolení den nabytí právní moci rozhodnutí vydaného k výrobní části Projektu;
Kolaudace	znamená kolaudační souhlas / rozhodnutí k trvalému užívání stavby realizované v souladu s Projektem, nebo rozhodnutí o povolení zkušebního provozu stavby, popř. rozhodnutí o uložení provedení zkušebního provozu stavby, za účelem uvedeným v Příloze č. 1 této Smlouvy. Bude-li postupně vydáno více z uvedených souhlasů / rozhodnutí, považuje se za okamžik vydání Kolaudace den nabytí právní moci rozhodnutí vydaného k výrobní části Projektu;
Smlouva	znamená tuto Smlouvu o rezervaci včetně ujednání vztahujících se k uzavření Nájemní smlouvy a následně Kupní smlouvy, jejichž předmětem budou Pozemky k prodeji. Pojem Smlouva použitý v Nájemní smlouvě nebo v Kupní smlouvě znamená vždy Nájemní smlouvu, resp. Kupní smlouvu;
Registrace	Registrace akce k poskytnutí dotace, identifikační číslo EDS 222D232000054, včetně Závazných podmínek Registrace akce uvedených v příloze č. 7;
SPZ Triangle, příspěvková organizace	Příspěvková organizace Kraje zajišťující správu Strategické průmyslové zóny (SPZ) Triangle, IČO: 71295011, se sídlem Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. Pr 990.

3. PŘEDMĚT A ÚČEL REZERVACE

- 3.1 Kraj se tímto zavazuje rezervovat ve prospěch Zájemce Předmět rezervace a Zájemce tímto od Kraje přijímá právo odpovídající závazku Rezervace, a to za účelem zjištění a prověření podmínek k uskutečnění Projektu. V rámci Rezervace je Zájemce oprávněn vstupovat a vjíždět na Předmět rezervace a dále provádět pouze takové činnosti, které jsou nutné ke zjištění a prověření podmínek k uskutečnění Projektu. Po dobu trvání Smlouvy má Zájemce povinnost na vlastní náklady zajišťovat sekání zeleně na Předmětu rezervace. Jiné činnosti je Zájemce na Předmětu rezervace oprávněn vykonávat pouze s předchozím písemným souhlasem Kraje.
- 3.2 Zájemce potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy seznámen s Registrací akce k poskytnutí dotace, identifikační číslo EDS 222D232000054, včetně Závazných podmínek Registrace akce a zavazuje se respektovat zvláštní užívání a postupy plynoucí z tohoto Registrace pro užívání Předmětu rezervace. Zájemce tímto výslovně prohlašuje, že nebude požadovat náhradu svých nákladů vynaložených na uskutečnění účelu Rezervace, ani nebude požadovat slevu na Rezervačním poplatku z důvodu, že uskutečňuje nebo uskutečnil Práce Zájemce; toto prohlášení se nevztahuje na situaci popsanou v článku 9.2 písm. (b) této Smlouvy.
- 3.3 Zájemce se výslovně zavazuje, že bude Předmět rezervace užívat pouze pro účely uvedené v článku 3.1 této Smlouvy. Zájemce prohlašuje, že Projekt odpovídá investičnímu záměru předloženému prostřednictvím Kraje Ministerstvu průmyslu a obchodu za účelem vydání souhlasu pro vstup Zájemce jako investora do průmyslové zóny Triangle.
- 3.4 Zájemce výslovně prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy splňuje podmínky Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury a zavazuje se tento stav zachovat nejméně po dobu účinnosti této Smlouvy a v případě uzavření Kupní smlouvy dále po celou dobu trvání závazku Kraje vyplývajícího z bodu 41 podmínek Registrace.

4. REZERVAČNÍ POPLATEK

- 4.1 Zájemce se zavazuje za Rezervaci Předmětu rezervace uhradit Kraji Rezervační poplatek ve výši 2,-Kč/m²/rok bez DPH, tedy za celý Předmět rezervace 119.998 Kč (slovy: sto devatenáct tisíc devět set devadesát osm korun českých) bez DPH za rok. K Rezervačnímu poplatku bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
- 4.2 Rezervační poplatek za Rezervaci Předmětu rezervace bude hrazen 2 x ročně poměrnou částí ve výši 1/2 celoročního Rezervačního poplatku na bankovní účet Kraje. Rezervační poplatek pro příslušný půlrok (tj. období od 1. ledna do 30. června nebo od 1. července do 31. prosince příslušného roku) bude splatný do patnácti dnů po uplynutí příslušného půlročního období. V případě, že se Rezervace týká pouze části kalendářního půlročního období, Rezervační poplatek bude splatný pouze pro takovou část kalendářního půlročního období a bude stanoven jako násobek 1/365 ročního Rezervačního poplatku a počtu dní Rezervace v tomto kalendářním půlroku. Zájemce uhradí příslušnou část Rezervačního poplatku na základě řádného daňového dokladu vystaveného Krajem, jehož datum splatnosti bude 15 dní od vystavení. Daňový doklad bude obsahovat náležitosti stanovené právní úpravou platnou ke dni vystavení.

- 4.3 Pokud dojde k uzavření Kupní smlouvy způsobem a ve lhůtách uvedených v části 6 Nájemní smlouvy, bude Zájemci - po povolení vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy - poskytnuta sleva ve výši poloviny rezervačního poplatku. Do 15 dnů od splnění podmínek pro slevu bude vystaven opravný daňový doklad. Po potvrzení přijetí opravného daňového dokladu Zájemcem bude sleva započtena na kupní cenu.

5. PRÁCE ZÁJEMCE

- 5.1 Pro dosažení účelu této Smlouvy, územního řízení o vydání Rozhodnutí o umístění stavby a pro účely stavebního řízení o vydání Stavebního povolení Kraj souhlasí s umístěním Projektu na Pozemcích k prodeji. Tento souhlas je vázán na postup Zájemce podle této Smlouvy a může být odňat písemným prohlášením Kraje v případě, že bude nesporné, že Projekt nebude realizován.
- 5.2 Zájemce je oprávněn ode dne účinnosti této Smlouvy po dobu její účinnosti vykonávat na Předmětu rezervace pouze práce a činnosti podle článku 3.1 této Smlouvy, nutné k dosažení jejího účelu.
- 5.3 Zájemce se zavazuje získat veškerá rozhodnutí a povolení umožňující realizaci Projektu, zejména Rozhodnutí o umístění stavby a Stavební povolení
- 5.4 Poté, co bude vydáno a nabude právní moci Stavební povolení, bude mezi Zájemcem a Krajem uzavřena Nájemní smlouva, a to způsobem a za podmínek stanovených v části 8. této Smlouvy a Zájemce bude po jejím uzavření oprávněn zahájit provádění Prací Zájemce na realizaci Projektu.
- 5.5 Zájemce je povinen při naplňování účelu této Smlouvy respektovat ustanovení všech relevantních obecně závazných právních předpisů a Registrace.
- 5.6 Zájemce zajistí provedení zkoušky možnosti zasakování čistých dešťových vod ze střech jeho budov do okolního terénu zejména pro účel získání územního rozhodnutí a toto Kraji prokáže. V případě, že bude zkouška zasakování úspěšná, Zájemce upřednostní tento způsob odvodu čistých dešťových vod ze střech jeho budov do okolního terénu při žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení a navrhne s ohledem na pořizovací náklady nejefektivnější řešení. Podrobné technické řešení bude součástí Projektu Zájemce.

6. POSTOUPENÍ TÉTO SMLOUVY ZÁJEMCEM

- 6.1 Kraj tímto souhlasí s tím, že Zájemce je oprávněn bez jakéhokoli dalšího souhlasu Kraje postoupit veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy, a/nebo, po jejím uzavření, i z Nájemní smlouvy, na třetí osobu, ve které Zájemce vlastní 100% obchodní podíl. Zájemce je také oprávněn s předchozím souhlasem Kraje postoupit veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy, a/nebo, po jejím uzavření, i z Nájemní smlouvy, na jinou třetí osobu. Pro účel udělení souhlasu Zájemce písemně sdělí Kraji identifikaci zamýšleného nabyvatele těchto práv a povinností („Nabyvatel“) a Kraj se zavazuje do tří měsíců od obdržení takového sdělení vydat svůj písemný souhlas. Kraj je oprávněn vydat i nesouhlasné stanovisko v případě, že by udělený souhlas byl v rozporu

s důležitými zájmy Kraje nebo ČR, zejména pak v případě, kdy Nabyvatel nebude splňovat podmínky stanovené v čl. 6.2. Účastníci této Smlouvy se rovněž mohou dohodnout, že uzavřou případně dohodu o ukončení Rezervace dle této Smlouvy a novou smlouvu o Rezervaci s Nabyvatelem, přičemž podmínky takové nové smlouvy budou identické jako podmínky sjednané v této Smlouvě. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly na tom, že v případě záměru postoupení této Smlouvy Zájemcem dle výše uvedeného, si Kraj za účelem vyjádření svého souhlasu vyžádá souhlas Ministerstva průmyslu a obchodu.

6.2 Smluvní strany se dohodly, že Kraj udělí souhlas dle článku 6.1 této Smlouvy v případě, že:

- (a) převod práv a povinností Zájemce dle této Smlouvy se bude týkat Nabyvatele, který bude splňovat podmínky Programu na podporu rozvoje průmyslových zón a Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury a podmínky Registrace; a
- (b) třístranná smlouva zamýšlená článkem 6.1 bude zajišťovat postoupení veškerých práv a převod veškerých povinností dle této Smlouvy v nezměněném rozsahu s výjimkou práv a/nebo povinností v tu dobu konzumovaných v důsledku splnění příslušného závazku.

7. GEOMETRICKÝ PLÁN

7.1 Zájemce se zavazuje předat nejpozději do doby uzavření Nájemní smlouvy Kraji Geometrický plán, a to ve 3 vyhotoveních s platností originálu.

7.2 Bude-li v souvislosti s Geometrickým plánem potřeba zajistit, aby příslušný stavební úřad vydal územní rozhodnutí o dělení nebo scelení pozemků, popř. aby vydal sdělení, že územní rozhodnutí o dělení nebo scelení pozemků se nevyžaduje, zavazuje se Kraj takové územní rozhodnutí a/nebo takový souhlas zajistit na vlastní náklady tak, aby takové územní rozhodnutí nabylo právní moci a/nebo takový souhlas byl vydán nejpozději do splnění Podmínky dle článku 8.4 písm. (a) této Smlouvy. Tím není dotčeno právo Zájemce zajistit vydání územního rozhodnutí o dělení a scelení pozemků, popř. vydání souhlasu s dělením a scelením pozemků v případě, že tak neučiní Kraj ve lhůtě výše stanovené.

8. UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

8.1 Smluvní strany se dohodly, že za podmínek sjednaných v této části 8. Smlouvy bude mezi nimi uzavřena Nájemní smlouva, jejímž předmětem bude Nájem Pozemků k prodeji.

8.2 Smluvní strany se tímto dohodly a prohlašují, že Nájemní smlouva má podobu, kterou Smluvní strany co do celkového obsahu projednaly a odsouhlasily, a že s výjimkou záležitostí uvedených v článku 8.3 níže nelze před podpisem Nájemní smlouvy provádět žádné další změny nebo doplnění, pokud se na tom Smluvní strany výslovně

písemně nedohodnou. Návrh Nájemní smlouvy tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 4.

8.3 Před podpisem Nájemní smlouvy lze do ní zahrnout následující informace a/nebo změny:

- (a) dokončení částí textu Nájemní smlouvy, které jsou v ní označeny tečkami; a
- (b) doplnění a/nebo aktualizace Příloh k Nájemní smlouvě.

8.4 Smluvní strany se dohodly, že:

- (a) podmínkou pro uzavření Nájemní smlouvy je vydané pravomocné Stavební povolení.

(dále jen jako „**Podmínka**“).

- (b) K uzavření Nájemní smlouvy vyzve Zájemce Kraj, a to během 30 (třiceti) kalendářních dní poté, kdy bude splněna Podmínka. Pokud nastane situace uvedená v článku 11.3 této Smlouvy, prodlužuje se tato lhůta způsobem tam uvedeným. Závazek Smluvních stran uzavřít Nájemní smlouvu zaniká v případě, že:

- (i) Podmínka dle článku 8.4 písm. (a) nebude splněna do dvou let od nabytí účinnosti Smlouvy.

- (c) Nájemní smlouva bude uzavřena do 60 (šedesáti) dnů poté, kdy Zájemce vyzve Kraj k jejímu uzavření dle písm. (b) výše.

- (d) V případě, že dojde k marnému uplynutí lhůty pro uzavření Nájemní smlouvy dle písm. (c) výše z důvodu na straně Kraje, použije se přiměřeně článek 9.2 písm. (b) této Smlouvy; v případě, že dojde k marnému uplynutí lhůty pro uzavření Nájemní smlouvy dle písm. (c) výše z důvodu na straně Zájemce, použije se přiměřeně článek 9.2 písm. (a) této Smlouvy.

8.5 Smluvní strany konstatují, že tato část 8. Smlouvy má povahu smlouvy o uzavření budoucí nájemní smlouvy ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

9. TRVÁNÍ A UKONČENÍ PLATNOSTI SMLOUVY

9.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná běžet v den, kdy Smlouva nabude účinnosti a končí dnem nabytí účinnosti Nájemní smlouvy dle článku 8.4 této Smlouvy, nebo pokud Zájemce nepodá do 1 roku od účinnosti Smlouvy žádost o vydání Rozhodnutí o umístění stavby na příslušný stavební úřad, a to dnem uplynutí uvedené jednorozční lhůty. Platnost této Smlouvy skončí však vždy nejpozději uplynutím dvou let ode dne její účinnosti, pokud do tohoto okamžiku nebudou splněny Podmínky dle čl. 8.4. V případě, že Podmínky budou splněny v době platnosti Smlouvy, avšak k uzavření Nájemní smlouvy nedojde do uplynutí dvou let od účinnosti této Smlouvy, prodlužuje se platnost Smlouvy do doby uzavření Nájemní smlouvy, nejdéle však o 90 dnů ode dne splnění Podmínek.

9.2 Platnost Smlouvy končí také, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, v následujících případech:

- (a) Jestliže Zájemce nevyzve Kraj k uzavření Nájemní smlouvy v souladu s částí 8. této Smlouvy, ačkoli bude splněna Podmínka, platnost Smlouvy skončí marným uplynutím příslušné lhůty, nedohodnou-li se Smluvní strany před tím písemně jinak. Pro tento případ skončení platnosti této Smlouvy dále platí, že Zájemce je povinen uhradit Kraji veškeré náklady, které měl Kraj v souvislosti s touto Smlouvou.

V případě ukončení platnosti Smlouvy způsobem uvedeným v tomto ustanovení je Zájemce povinen uvést Předmět rezervace do původního stavu (stav ke dni počátku účinnosti této Smlouvy), nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, a to na vlastní náklad. Pokud tak Zájemce neučiní ve lhůtě 1 měsíce následujícího po měsíci, ve kterém skončila platnost Smlouvy, je Kraj oprávněn uvést Předmět rezervace do původního stavu a přeúčtovat Zájemci veškeré náklady, které mu takto vznikly. Při výběru zhotovitele k odstranění výsledků činnosti Zájemce postupuje Kraj v souladu se zákonem o veřejných zakázkách se základním hodnotícím kritériem nejnížší nabídkové ceny. Náklady Kraje je povinen Zájemce uhradit do 14 dní od obdržení vyúčtování Kraje.

- (b) Jestliže Zájemce vyzve Kraj k uzavření Nájemní smlouvy v souladu s částí 8. této Smlouvy a Kraj neuzavře Nájemní smlouvu ve lhůtě stanovené v článku 8.4 písm. (c) této Smlouvy, je Kraj povinen v tomto případě uhradit Zájemci veškeré náklady, které Zájemce oprávněně a účelně vynaložil při naplňování účelu této Smlouvy; povinnost Kraje k náhradě škody není ustanovením tohoto odstavce dotčena.

Předchozí dvě věty se neuplatní v případě postupu dle článku 12.7 této Smlouvy, přičemž v takovém případě platí, že:

- (i) platnost této Smlouvy skončí v den, kdy dojde k uzavření Nájemní smlouvy na základě rozhodnutí příslušného soudu o nahrazení projevu vůle nebo
- (ii) dojde-li k pravomocnému zamítnutí žaloby na nahrazení projevu vůle podle článku 12.7 této Smlouvy; platnost této Smlouvy skončí dnem nabytí právní moci rozhodnutí příslušného soudu o zamítnutí žaloby na nahrazení projevu vůle (nedohodnou-li se Smluvní strany v takovém případě jinak).

9.3 Smluvní strany mohou platnost této Smlouvy kdykoli ukončit vzájemnou písemnou dohodou.

9.4 Kraj je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou v následujících případech:

- (a) Zájemce je déle než tři měsíce v prodlení s platbou Rezervačního poplatku nebo jeho části;

- (b) Zájemce užívá Předmět rezervace v rozporu s ustanoveními článku 3.1, této Smlouvy, pokud nebude dosaženo nápravy do 90 kalendářních dní ode dne doručení písemného upozornění Kraje;

V případě výpovědi Kraje dle tohoto článku je Zájemce povinen uvést Předmět rezervace do původního stavu (stav ke dni počátku účinnosti této Smlouvy), a to na vlastní náklad, přičemž ujednání článku 9.2 písm. (a) této Smlouvy pro tento případ platí obdobně.

- 9.5 Zájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou v případě, že Kraj porušuje své povinnosti dle této Smlouvy, pokud nebude dosaženo nápravy v přiměřené lhůtě; pro tento případ se ujednání článku 9.2 písm. (b) této Smlouvy užije obdobně.
- 9.6 Zájemce má dále právo vypovědět tuto Smlouvu z jakéhokoli důvodu, kromě níže uvedených, a to s výpovědní dobou 3 měsíců. Ve výpovědi je Zájemce povinen uvést důvod výpovědi. Zájemce však není podle tohoto ustanovení oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodů, na které se vztahuje ujednání článku 9.2 písm. (a), 9.2 písm. (b) této Smlouvy. Zájemce je povinen uvést Předmět rezervace do původního stavu (stav ke dni počátku účinnosti této Smlouvy) na vlastní náklad, přičemž ujednání článku 9.2 písm. (a) této Smlouvy pro tento případ platí obdobně.
- 9.7 V případě jakékoli výpovědi počíná výpovědní doba běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena jejímu příjemci.
- 9.8 V případě změny vlastnictví Předmětu rezervace má Zájemce právo vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s výpovědní dobou v délce 3 měsíců. V takovém případě se Smluvní strany vypořádají obdobně, jak je uvedeno v článku 9.2 písm. (b), nedohodnou-li se písemně jinak.
- 9.9 Smluvní strany sjednávají, že při skončení platnosti této Smlouvy podle článku 9.2 až 9.8 této Smlouvy, zaniká současně s platností této Smlouvy i platnost smlouvy o uzavření budoucí Nájemní smlouvy dle části 8. této Smlouvy.
- 9.10 Pro případ, že Zájemce z jakéhokoliv důvodu a v jakékoli fázi ustoupí od svého záměru realizovat Projekt písemným oznámením doručeným Kraji, uděluje Kraji plnou moc k veškerým právním jednáním potřebným ke změně nebo zrušení platného Rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého měl být Projekt realizován. Udělení plné moci dle předchozí věty neplatí v případě, že kroky uvedené v předchozí větě učiní sám Zájemce bezodkladně po přijetí svého rozhodnutí nerealizovat Projekt sám.

10. DALŠÍ ZÁVAZKY KRAJE

10.1 Kraj je povinen:

- (a) po dobu účinnosti této Smlouvy nepřevést vlastnické právo k Předmětu rezervace (ani kterékoli části) za úplatu či bezúplatně na žádnou třetí osobu a bez předchozího písemného souhlasu Zájemce nezatížit Předmět rezervace žádnými dluhy, věcnými, předkupními ani jinými právy třetích osob;

porušením tohoto závazku není svěření Pozemků k hospodaření příspěvkové organizaci zřízené Krajem;

- (b) poskytnout na požádání Zájemci veškerou rozumně požadovanou součinnost a podporu, jež bude Zájemce požadovat v souvislosti se získáním Rozhodnutí o umístění stavby a/nebo Stavebního povolení, a jejímuž poskytnutí nebudou bránit příslušné právní předpisy;
- (c) vynaložit maximální úsilí v rozsahu přípustném podle českého a evropského práva tak, aby Zájemci byla poskytnuta veškerá povolení, souhlasy a stanoviska potřebná pro Rozhodnutí o umístění stavby a/nebo pro Stavební povolení a;
- (d) zdržet se jakéhokoli jednání, které by mohlo zmařit naplnění účelu této Smlouvy.

11. ZÁRUKY KRAJE

11.1 Kraj prohlašuje, že následující skutečnosti jsou ke dni podpisu této Smlouvy pravdivé a zavazuje se učinit vše pro to, aby byly pravdivé i v okamžiku uzavření Nájemní smlouvy, s výjimkou skutečností uvedené v písm. (g) níže:

- (a) Kraj je zákonným a jediným vlastníkem Předmětu rezervace a je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, přičemž k uzavření této Smlouvy, Nájemní smlouvy a následně Kupní smlouvy získal veškeré potřebné souhlasy a schválení;
- (b) Předmět rezervace není zatížen žádnými dluhy, právními vadami, nájemními smlouvami, věcnými břemeny, předkupními právy, zástavními ani užívacími právy ani žádnými jinými právy, která by nebyla uvedena na výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Předmětu rezervace ke dni uzavření této Smlouvy;
- (c) Kraj nemá žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky vůči finančním či jakýmkoliv jiným úřadům České republiky, které by byly či by se mohly stát důvodem zřízení zástavního práva či jiného zatížení Předmětu rezervace;
- (d) Předmět rezervace (nebo jakákoli její část) není ke dni podpisu této Smlouvy součástí ochranného pásma, vyjma následujících:
 - (i) dálnice D7;
- (e) Kraj si není vědom toho, že by jeho konáním nebo nekonáním byly porušovány jakékoli právní normy týkající se ochrany životního prostředí;
- (f) Předmět rezervace (ani žádná jeho část) nebyl a není předmětem restitučních nároků, konkurzního nebo obdobného řízení nebo řízení o výkonu soudního či správního rozhodnutí a žádné takové nároky nebo řízení ani nehrozí; Předmět rezervace ani žádná jeho část nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti ani družstva a žádná osoba nemůže k Předmětu rezervace

uplatnit práva, včetně práva odpovídajícího věcnému břemeni, která by vznikla vydržením;

- (g) Kraj si není vědom, že by se na Předmětu rezervace nacházely nadzemní či podzemní stavby nebo archeologické památky;
- (h) Kraj si není vědom, že by se na nebo pod Předmětem rezervace nacházely nebezpečné látky nebo materiály.

11.2 Smluvní strany se dohodly, že jestliže se kterákoli záruka uvedená článku 11.1 této Smlouvy k okamžiku uzavření Nájemní smlouvy, ukáže jako nepravdivá a takový nedostatek není Krajem napraven v přiměřené lhůtě od okamžiku, kdy se takové prohlášení ukázalo jako nepravdivé, má Zájemce právo odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením o odstoupení zaslaným Kraji v souladu s ustanoveními upravujícími oznámení podle článku 13.1 této Smlouvy. V případě, že dojde k ukončení platnosti této Smlouvy dle tohoto článku, použije se přiměřeně ujednání článku 9.2 písm. (b) této Smlouvy. Neodstoupí-li Zájemce od Smlouvy, má právo na náhradu škody, která mu vznikne v důsledku porušení povinností Krajem.

11.3 Ve vztahu k zárukám dle článku 11.1 se sjednává, že není porušením záruky uvedené v článku 11.1 písm. (a) a/nebo 11.1 písm. (b) dojde-li ke svěřeni Pozemků k hospodaření příspěvkové organizaci zřízené Krajem nebo pokud vznik práva či povinnosti k Předmětu rezervace, v němž spočívá porušení příslušné záruky, bude vyplývat z jednání při výkonu rozhodnutí prováděného na základě nepravomocného exekučního titulu vydaného podle občanského soudního řádu či exekučního řádu, eventuálně titulu dle zákona č. 280/2009 Sb. V případě, že u příslušného soudu/orgánu bude probíhat řízení ohledně výkonu rozhodnutí prováděného na základě takového nepravomocného exekučního titulu:

- (a) nebude Zájemce povinen uzavřít Nájemní smlouvu (a to ani v případě, že vyzve Kraj dle článku 8.4 písm. (b) této Smlouvy) do doby, kdy:
 - (i) takové řízení bude pravomocně skončeno ve prospěch Kraje; nebo
 - (ii) bude vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu/orgánu, na základě kterého bude vyloučen Předmět rezervace z výkonu rozhodnutí prováděného dle výše uvedeného ujednání;

a

- (b) lhůta podle článku 8.4 písm. (b) k učinění výzvy k uzavření Nájemní smlouvy ze strany Zájemce se automaticky prodlužuje a skončí uplynutím 60 (šedesát) dnů ode dne pravomocného skončení daného řízení ve prospěch Kraje a lhůta podle článku 8.4 písm. (c) k uzavření Nájemní smlouvy se automaticky prodlužuje a skončí uplynutím 90 (devadesát) dnů ode dne pravomocného skončení daného řízení ve prospěch Kraje.

12. SMLUVNÍ POKUTY

- 12.1 Pokud Kraj poruší závazek vymezený článkem 10.1 písm. (a) a/nebo článkem 11.2, je povinen uhradit Zájemci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 12.2 Pokud Kraj poruší svůj závazek uzavřít Nájemní smlouvu dle článku 8.4 písm. (c) této Smlouvy, ačkoli bude splněna Podmínka, uhradí Zájemci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (uvedenou smluvní pokutou nejsou dotčeny nároky Zájemce dle článku 9.2 písm. (b) a/nebo podle článku 12.7 této Smlouvy).
- 12.3 Pokud Zájemce poruší některý závazek vymezený v článku 3.1, 3.2 nebo 3.3 této Smlouvy, je Zájemce povinen za každé porušení uhradit Kraji smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč, pokud neprovede nápravu stavu ve lhůtě stanovené v článku 9.4 písm. (b) této Smlouvy.
- 12.4 Pokud Zájemce nevyzve Kraj dle článku 8.4 písm. (b) této Smlouvy či neuzavře dle článku 8.4 písm. (c) této Smlouvy Nájemní smlouvu, uhradí Kraji smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 12.5 Pokud Zájemce poruší svou povinnost stanovenou v článku 9.10 této Smlouvy, je povinen uhradit Kraji smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 12.6 Závazky Kraje uvedené v článku 9.2 písm. (b) této Smlouvy nejsou ustanovením článku 12.2 dotčeny.
- 12.7 Smluvní strany se dohodly, že Zájemce má v případě, že Kraj poruší svůj závazek uzavřít Nájemní smlouvu, ačkoli budou splněny všechny Podmínky, právo požadovat, aby příslušný soud určil obsah budoucí smlouvy dle ustanovení § 1787 zákona č. 89/2012 Sb.

13. OZNÁMENÍ

- 13.1 Veškerá oznámení, jež mají být doručena podle této Smlouvy, budou v písemné podobě a mohou být doručena prostřednictvím datových schránek, osobně, e-mailem nebo doporučenou poštou na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy (nebo na takovou jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana druhé Smluvní straně pro tyto účely písemně oznámí). Pokud adresát odepře přijetí zásilky nebo si zásilku nevyzvedne, má se za to, že zásilka byla doručena třetí den po jejím prokazatelném odeslání.

ADRESA Kraje:

Ústecký kraj

Velká Hradební 3118/48

400 02, Ústí nad Labem

Kontaktní osoba: Mgr. Tereza Benešová – pověřena vedením odboru kancelář ředitele

Kopie: Bc. Jaroslav Krch – ředitel SPZ Triangle, příspěvková organizace

ADRESA Zájemce:

FOR H2ENERGY s.r.o.

Průběžná 3366
434 01 Most
Kontaktní osoba: Ing. Tomáš Krenc

14. ZMĚNY SMLOUVY

- 14.1 Smluvní strany vynaloží veškeré úsilí a poskytnou si navzájem maximální součinnost ke splnění účelu dle této Smlouvy a bez zbytečného odkladu budou jedna druhou informovat o skutečnostech týkajících se účelu této Smlouvy.
- 14.2 Tato Smlouva může být měněna pouze písemně, řádně číslovanými dodatky.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Tato Smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů obsažených v této Smlouvě, které by jinak podléhaly znečitelnění, v registru smluv, popř. disponuje souhlasem třetích osob uvedených na své straně s uveřejněním jejich osobních údajů v registru smluv, které by jinak podléhaly znečitelnění. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede Kraj, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této Smlouvy byla zaslána Zájemci do datové schránky ID 725phyj/na e-mail: info@forh2e.com
- 15.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 15.3 Ustanovení článku 3.2 a 3.4 a celé části 6 této Smlouvy platí obdobně i pro Nájemní smlouvu, a to i po ukončení platnosti této Smlouvy způsobem dle článku 9.1 této Smlouvy.
- 15.4 Tato Smlouva bude podepsána ve 3 (třech) vyhotoveních v českém jazyce, kdy Kraj obdrží 2 (dvě) a Zájemce 1 (jedno) vyhotovení.

16. SCHVÁLENÍ TÉTO SMLOUVY ORGÁNY KRAJE

- 16.1 Kraj tímto potvrzuje, že:
- a) záměr kraje pronajmout a prodat Pozemek k prodeji byl dle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn dne 11. 3. 2022 po dobu 30 dnů před rozhodnutím v Radě Ústeckého kraje, popř. v Zastupitelstvu Ústeckého kraje na úřední desce krajského úřadu;
- b) o uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto usnesením Rady Ústeckého kraje č. 022/45R/2022 ze dne 8. 6. 2022 a Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 020/15Z/2022 ze dne 27. 6. 2022.

17. PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

Smluvní strany potvrzují, že si tuto Smlouvu před podpisem řádně přečetly, uzavírají ji ze své svobodné a vážné vůle, nikoli v důsledku omylu nebo pod nátlakem.

V Ústí nad Labem dne

Ústecký kraj
Ing. Jan Schiller
hejtman

V Mostě dne

FOR H2ENERGY s.r.o.
Ing. Tomáš Krenc
jednatel společnosti

Přílohy:

1. Specifikace Projektu
2. Výpis z obchodního rejstříku Zájemce
3. Výpisy z katastru nemovitostí týkající se Pozemků
4. Nájemní smlouva, smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen
5. Kupní smlouva
6. Geometrické plány
7. Závazné podmínky Registrace akce, identifikační číslo EDS 222D232000054

