

---

# KUPNÍ SMLOUVA

---

**Město Nový Jičín**

IČO: 00298212

se sídlem: Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín  
zastoupené starostou města Mgr. Stanislavem Kopeckým

(dále jen „**prodávající**“)

a

**CTP Moravia North, spol. s r.o.**

IČO: 08783641

se sídlem: CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec  
společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých  
Budějovicích, oddíl C, vložka 29491  
zastoupená jednatelem Remonem Leonardem Vosem

(dále jen „**kupující**“)

a

**CTP Invest, spol. s r.o.**

IČO: 26166453

se sídlem: CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec  
společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých  
Budějovicích, oddíl C, vložka 15647  
zastoupená jednatelem Remonem Leonardem Vosem

(dále jen „**ručitel**“)

(prodávající, kupující a ručitel společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku  
v souladu s ustanoveními **§ 2079 a násl.** zákona č. **89/2012 Sb.**, občanského zákoníku,  
tuto kupní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

## I.

### **Prohlášení a povinnosti prodávajícího**

1.1. Prodávající je výhradním vlastníkem pozemků v katastrálním území **Nový Jičín – Dolní  
Předměstí**, obci a okrese Nový Jičín, evidovaných v katastru nemovitostí jako parcely parc. č.:

- **273/2**, orná půda, o evidované výměře 7.016 m<sup>2</sup>;
- **273/5**, orná půda, o evidované výměře 5.221 m<sup>2</sup>;
- **274/23**, orná půda, o evidované výměře 120 m<sup>2</sup>;
- **274/24**, orná půda, o evidované výměře 598 m<sup>2</sup>;
- **275/25**, orná půda, o evidované výměře 1.114 m<sup>2</sup>;
- **275/1**, orná půda, o evidované výměře 12.997 m<sup>2</sup>;
- **275/5**, orná půda, o evidované výměře 97 m<sup>2</sup>;
- **275/16**, orná půda, o evidované výměře 11.824 m<sup>2</sup>;
- **275/19**, orná půda, o evidované výměře 2.446 m<sup>2</sup>;

- **275/21**, orná půda, o evidované výměře 1.110 m<sup>2</sup>;
- **275/26**, orná půda, o evidované výměře 6.525 m<sup>2</sup>;
- **275/29**, orná půda, o evidované výměře 7.750 m<sup>2</sup>;
- **300/1**, orná půda, o evidované výměře 8.348 m<sup>2</sup>;
- **302/3**, orná půda, o evidované výměře 16.342 m<sup>2</sup>;
- **304/4**, orná půda, o evidované výměře 4.894 m<sup>2</sup>;
- **304/5**, orná půda, o evidované výměře 1.252 m<sup>2</sup>;
- **307/1**, orná půda, o evidované výměře 12.863 m<sup>2</sup>;
- **307/2**, orná půda, o evidované výměře 6.605 m<sup>2</sup>;
- **307/3**, orná půda, o evidované výměře 21.580 m<sup>2</sup>;
- **330**, orná půda, o evidované výměře 2.497 m<sup>2</sup>;
- **502/1**, orná půda, o evidované výměře 763 m<sup>2</sup>; a
- **505/5**, ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 573 m<sup>2</sup>

(společně dále jen jako „nemovitost“). Jedná se o stavební pozemky ve smyslu ustanovení § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (ZDPH). Jsou zařazeny v zastavitelném území dle územního plánu města.

- 1.2. Aktuální výpis z katastru nemovitostí, osvědčující vlastnické právo prodávajícího k nemovitosti, tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
- 1.3. Prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se vůči kupujícímu, že následující záruky a prohlášení jsou ke dni uzavření této smlouvy pravdivé, úplné a správné, a dále se zavazuje zajistit, že uvedené záruky a prohlášení zůstanou pravdivé do okamžiku vkladu vlastnického práva k nemovitosti (do katastru nemovitostí) na základě této smlouvy:
  - (a) prodávající je výhradním vlastníkem nemovitosti, jeho vlastnické právo k nemovitosti není ani v minulosti nebylo zpochybňováno, prodávající není žádným způsobem omezen ve svých dispozičních právech k nemovitosti a je tak bez dalšího oprávněn uzavřít tuto smlouvu a řádně a včas splnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy; prodávající se tedy zejména nenachází v insolvenčním řízení, není proti němu vedeno žádné exekuční řízení ani výkon soudního nebo jiného rozhodnutí a neexistují skutečnosti, které by mohly způsobit omezení dispozičních práv prodávajícího k nemovitosti, např. zahájení insolvenčního řízení, exekuce či výkonu rozhodnutí proti prodávajícímu;
  - (b) záměr prodeje nemovitosti byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Nový Jičín v období od 12.01.2023 do 03.02.2023;
  - (c) nemovitost je prostá jakýchkoliv právních vad, zejména předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, práva stavby, nájemních či pachtovních práv nebo jiných práv či omezení, zatížení anebo výhrad ve prospěch třetích osob, a to bez ohledu na skutečnost, zda jde o práva nebo omezení zapisovaná do katastru nemovitostí či nikoliv; nemovitost dále není předmětem nedořešených restitučních nároků (řízení), ohledně nemovitosti není vedeno žádné soudní, správní, exekuční ani jiné řízení a prodávající neučinil žádný úkon způsobilý nemovitost (resp. vlastnické právo k nemovitosti) jakkoli zatížit či omezit, to vše s výjimkou:
    - i. právních vad uvedených ve výpise z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy;
    - ii. pozemků, k nimž je uzavřena pachtovní či nájemní smlouva a jsou uvedeny v seznamu pozemků, který tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy;
  - (d) převod nemovitosti nezkracuje uspokojení jakékoli pohledávky věřitele prodávajícího, který by se mohl domáhat neúčinnosti této smlouvy;
  - (e) veškeré údaje ohledně nemovitosti uvedené ve výpise z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy, plně odpovídají skutečnosti, jsou pravdivé, přesné a úplné;
  - (f) prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by nemovitost byla kontaminována municí nebo toxickými či jinými nebezpečnými látkami (jejichž přítomnost v půdě je v rozporu s příslušnými právními předpisy); že by na/v nemovitosti byly uloženy či skladovány škodlivé látky ohrožující zdraví či životní prostředí nebo jiné odpady;
  - (g) k nemovitosti ani k osobě prodávajícího není v katastru nemovitostí vyznačena žádná omezující ani jiná poznámka či výhrada a vlastnické právo prodávajícího k nemovitosti, ani k její části nebo ke spoluvlastnickému podílu na ní, není nijak omezeno ani soudně či jiným způsobem napadáno nebo zpochybňováno;
  - (h) před uzavřením této smlouvy nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se převodu nemovitosti či kterékoli její části, nebo týkající se jakýchkoli práv k ní, která by mohla mít za

následek omezení vlastnického práva k nemovitosti, ani nebyla uzavřena žádná smlouva týkající se vložení nemovitosti nebo kterékoli její části do základního kapitálu společnosti nebo družstva;

- (i) prodávající poskytl kupujícímu veškeré podstatné informace za účelem posouzení stavu nemovitosti, zejména z technického, finančního, faktického a právního pohledu.
- 1.4. Prodávající se zavazuje od uzavření této smlouvy do okamžiku vkladu vlastnického práva k nemovitosti (do katastru nemovitostí) na základě této smlouvy zejména pečovat o nemovitost s péčí řádného hospodáře, a dále také, že:
- (a) neučiní žádné jednání týkající se nemovitosti (ať již obligačně-právního či věcně-právního charakteru nebo v souvislosti s výzvou či oznámením jakéhokoli správního či soudního orgánu) bez předchozího písemného souhlasu kupujícího, který je prodávající povinen si včas od kupujícího vyžádat a za účelem posouzení příslušné záležitosti mu poskytnout všechny potřebné podklady a informace; a zároveň se zavazuje řídit se veškerými přiměřenými instrukcemi kupujícího v tomto ohledu;
  - (b) neučiní nic, aby nastala jakákoli skutečnost, která by mohla mít jakýkoliv vliv na pravdivost, přesnost či úplnost prohlášení prodávajícího uvedených v ustanovení **odst. 1.3.** tohoto článku smlouvy, a vyvine nejvyšší úsilí k tomu, aby nenastala jakákoli skutečnost, která by mohla mít jakýkoliv vliv na pravdivost, přesnost či úplnost prohlášení prodávajícího uvedených v ustanovení **odst. 1.3.** tohoto článku smlouvy;
  - (c) zajistí, aby nemovitost nebyla nabízena k prodeji (a to ani ve formě prodeje nemovitých věcí ani závodu či jinak), a nebude ji ani jinak nabízet dalším zájemcům ani neuzavře další kupní smlouvu či jinou dohodu obdobného obsahu se třetí osobou.
- 1.5. V případě porušení povinnosti prodávajícího poskytnout kupujícímu pravdivé, úplné a správné záruky a prohlášení, jak jsou tyto záruky a prohlášení uvedeny v ustanovení **odst. 1.3.** a/nebo **odst. 1.4.** tohoto článku smlouvy, anebo v případě nesplnění povinnosti prodávajícího zajistit pravdivost těchto prohlášení a záruk do okamžiku vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, je kupující oprávněn činit samostatně v zastoupení prodávajícího veškeré úkony za účelem odstranění veškerých překážek a porušení, a to výlučně na náklady prodávajícího, k čemuž jej prodávající podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje; kupující je v takovém případě rovněž oprávněn odstoupit od této smlouvy. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy nejsou dotčeny další případné nároky kupujícího, plynoucí z příslušných právních předpisů.

## II.

### Prohlášení a záruky kupujícího

- 2.1. Kupující prohlašuje, že:
- (a) je obchodní společností řádně založenou a existující podle právních předpisů České republiky a je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a splnit veškeré své povinnosti z ní vyplývající;
  - (b) není v likvidaci ani v úpadku, nepodal návrh na zahájení své likvidace či insolvenčního řízení a neexistují skutečnosti, které by mohly způsobit zahájení likvidace či úpadek kupujícího;
  - (c) není proti němu vedeno žádné exekuční řízení ani výkon soudního rozhodnutí a neexistují skutečnosti, které by mohly způsobit zahájení exekuce či výkonu soudního rozhodnutí proti kupujícímu.
- 2.2. Kupující dále prohlašuje, že na nemovitosti plánuje výstavbu logisticko-výrobního areálu.

## III.

### Převod vlastnického práva

- 3.1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovitost včetně všech součástí a příslušenství za níže dohodnutou kupní cenu. Kupující nemovitost včetně všech součástí a příslušenství za dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že nemovitost je ze strany prodávajícího předána kupujícímu okamžikem podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nabytím vlastnického práva k nemovitosti ani předáním nemovitosti (ani v souvislosti s nimi) nepřecházejí na kupujícího žádné dluhy ani žádná zatížení nemovitosti či omezení vlastnického práva k nemovitosti, s výjimkou zatížení a omezení výslovně uvedených v této smlouvě.

- 3.3. Vlastnické právo k nemovitosti nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy podá prodávající, a to nejpozději do deseti (**10**) pracovních dnů ode dne, kdy kupující uhradí první splátku celkové úhrady v souladu s ustanovením **čl. IV. odst. 4.3. písm. a)** této smlouvy. Proávající zároveň uhradí s tím související správní poplatek. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 3.4. Pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí či k jeho doplnění nebo k vysvětlení či prokázání jakékoliv skutečnosti potřebné pro provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany neprodleně (nejpozději do sedmi (**7**) dnů) této výzvy uposlechnout a poskytnout veškerou součinnost katastrálnímu úřadu tak, aby tento mohl co nejdříve provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího. V případě zastavení řízení o povolení vkladu anebo v případě zamítnutí návrhu na vklad se smluvní strany zavazují podat neprodleně návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího opětovně s odstraněním veškerých vad, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad anebo k zastavení řízení, včetně případného opětovného uzavření této smlouvy), a to (i opakovaně) dokud nebude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti, nejdéle však po dobu dvanácti (**12**) měsíců následujících po dni uzavření této smlouvy. Po tomto termínu je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

#### IV.

#### Kupní cena

- 4.1. Kupní cena za nemovitost je smluvními stranami dohodnuta ve výši **=920,-- Kč/m<sup>2</sup>** (slovy: *devět set dvacet korun českých za jeden čtvereční metr*) bez DPH. Při souhrnné evidované výměře nemovitosti 132.535 m<sup>2</sup> činí celková výchozí kupní cena částku **=121.932.200,-- Kč** (slovy: *jedno sto dvacet jedna milionů devět set třicet dva tisíc dvě stě korun českých*) a DPH činí částku **=25.605.762,-- Kč** (slovy: *dvacet pět milionů šest set pět tisíc sedm set šedesát dva korun českých*). Ke dni uskutečnění zdanitelného plnění podle § 21 odst. 2 ZDPH prodávající vystaví daňový doklad.

- 4.2. Kupující dále uhradí prodávajícímu úplatu za postoupení licence na projektové dokumentace:

- PD k akci „Průmyslový park Nový Jičín – II. etapa – rozšíření průmyslové zóny“, zhotovitel: Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo náměstí 38, 702 00 Ostrava, IČO 27810054 část a) díla dle SoD V2018-414/OMI, obsahující zabezpečení vstupních podkladů, zpracování a podání oznámení o vlivu stavby na životní prostředí (EIA), zpracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (1.416.000,-- Kč bez DPH, tj. 1.713.360,-- Kč s DPH),
- PD k akci „Průmyslový park Nový Jičín – II. etapa – rozšíření průmyslové zóny“, zhotovitel: Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo náměstí 38, 702 00 Ostrava, IČO 27810054, Dokumentace pro koordinaci s ČEZ (20.000,-- Kč bez DPH, tj. 24.200,-- Kč s DPH),
- Posouzení vlivu dopravy na okolí nově budované průmyslové zóny Nový Jičín na okolní území, zhotovitel: Dopravní inženýrství, Ing. Bedřich Nečas, Srbská 273/27, 700 30 Ostrava, IČO 06743714, (41.500,-- Kč bez DPH, tj. 50.215,-- Kč s DPH),

v celkové výši za shora vyjmenované projektové dokumentace = **1.477.500,-- Kč** bez DPH, tj. částku **=1.787.775,-- Kč** (slovy: *jeden milion sedm set osmdesát sedm tisíc sedm set sedmdesát pět korun českých*) včetně DPH, a náklady připojení nemovitosti k distribuční síti elektrické energie v celkové výši **=6.400.000,-- Kč** (slovy: *šest milionů čtyři sta tisíc korun českých*) – tato platba nepodléhá DPH. Za postoupení licence vystaví ke dni uskutečnění zdanitelného plnění podle § 21 odst. 2 ZDPH prodávající daňový doklad.

- 4.3. Celková výchozí částka včetně DPH, kterou kupující je na základě této smlouvy povinen uhradit, ve výši **=155.725.737 Kč** (slovy: *jedno sto padesát pět milionů sedm set dvacet pět tisíc sedm set třicet sedm korun českých*) (dále jen „celková úhrada“), bude prodávajícímu uhrazena následujícím způsobem:

- (a) část ve výši třicet procent (**30 %**) z celkové úhrady bez DPH, tj. částka ve výši **=38.942.910,- - Kč** (slovy: *třicet osm milionů devět set čtyřicet dva tisíc devět set deset korun českých*), a celé DPH z celkové úhrady, tj. částka ve výši **=25.916.037,-- Kč** (slovy: *dvacet pět milionů devět set šestnáct tisíc třicet sedm korun českých*), celkem tedy částka **=64.858.947,-- Kč** (slovy: *šedesát čtyři milionů osm set padesát osm tisíc devět set čtyřicet sedm korun českých*) bude prodávajícímu uhrazena do deseti (**10**) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy;
- (b) zbývající část celkové úhrady bude v rovnoměrných splátkách, z nichž každá bude ve výši **23,3 %** z celkové úhrady bez DPH, tj. v částkách ve výši **=30.288.930,-- Kč** (slovy: *třicet*

*miliónů dvě stě osmdesát osm tisíc devět set třicet korun českých*), hrazena každoročně, po tři (3) roky bezprostředně následující po roce, v němž byla uzavřena tato kupní smlouva (dále jen „splátky“). Splátka za příslušný rok je splatná vždy k **31. 12.** daného roku. Počínaje splátkou za rok 2024 budou splátky podléhat úročení, tj. každoroční indexaci ve výši meziročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. O provedené splátce bude kupující neprodleně (nejpozději do tří (3) dnů) prodávajícího informovat zprávou do datové schránky prodávajícího.

- 4.4. Kupující může i bez souhlasu prodávajícího kdykoliv doplatit prodávajícímu celou aktuálně zbývajících část celkové úhrady. Dojde-li k doplacení dle předchozí věty nejpozději ke dni **30. 9. 2024**, zbývajících doplácená část celkové úhrady nebude indexována; pozdější doplacení zbývajících částí celkové úhrady bude podléhat indexaci, kterému podléhala (nebo kterému by podléhala) dle ustanovení **odst. 4.3. písm. b)** tohoto článku smlouvy splátka za rok, v němž k doplacení dojde.
- 4.5. V případě, že bude na části nemovitosti postaven a zkolaudován průmyslový objekt pro lehkou výrobu anebo služby před řádným úplným splacením celkové úhrady podle ustanovení **odst. 4.3. písm. b)** tohoto článku smlouvy, je kupující povinen mimořádně doplatit prodávajícímu poměrnou část celkové úhrady odpovídající výměře plochy zastavěné a plochy funkčně spojené se zkolaudovaným průmyslovým objektem a indexované v souladu s ustanovením **odst. 4.3. písm. b)** tohoto článku smlouvy. Mimořádná splátka podle tohoto odstavce je splatná do šedesáti (60) dní ode pravomocné kolaudace průmyslového objektu pro lehkou výrobu anebo služby. Zbývajících řádné splátky budou následně poměrně sníženy o mimořádnou splátku vyplacenou dle ustanovení tohoto odstavce.
- 4.6. V případě, že dojde ke zvýšení sazby DPH, ke zvýšení splátek dle indexu uvedeného v ustanovení **odst. 4.3. písm. b)** tohoto článku smlouvy a/nebo ke vzniku povinnosti kupujícího uhradit doplatek dle ustanovení **odst. 4.5.** tohoto článku smlouvy, bude celková kupní cena za nemovitost určena součtem všech úhrad a splátek sjednaných ve výše uvedených ustanoveních tohoto článku. Částka označená v ustanovení **odst. 4.1.** tohoto článku smlouvy jako „celková výchozí kupní cena“ ani částka označená v ustanovení **odst. 4.3.** jako „celková výchozí částka“ proto nepředstavuje konečnou částku kupní ceny, ale pouze základnu pro výpočet její konečné výše.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby dle tohoto článku smlouvy bude kupující prodávajícímu platit bezhotovostně na bankovní účet prodávajícího č. ú. **xxxxxxx/xxxxxx**.
- 4.8. V případě, že kupující nezaplatí některou ze splátek uvedených v ustanovení **odst. 4.3.** této smlouvy řádně nebo včas, a dlužná splátka nebude uhrazena kupujícím ani v náhradní lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení upozornění ze strany prodávajícího, má prodávající právo vyzvat kupujícího k úhradě celého zbývajících dluhu. Pokud prodávající toto své právo využije do splatnosti nejbližší další splátky, je kupující povinen uhradit celý zbytek kupní ceny do třiceti (30) dnů od doručení výzvy prodávajícího.
- 4.9. V případě, že prodlení kupujícího s úhradou jakékoliv části kupní ceny přesáhne dobu dvou (2) měsíců, a dlužná částka nebude kupujícím uhrazena ani v náhradní lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení upozornění ze strany prodávajícího, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 4.10. Prodávající se zavazuje vystavit a doručit kupujícímu daňový doklad (fakturu), a to do patnácti (15) dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění na každou dílčí přijatou platbu.

## V.

### Ostatní ujednání

- 5.1. Prodávající prohlašuje, že je držitelem výhradní licence k projektové dokumentaci na stavbu „PRŮMYSLOVÝ PARK NOVÝ JIČÍN – II. ETAPA – ROZŠÍŘENÍ PRŮMYSLOVÉ ZÓNY“, která zahrnuje:
  - PD k akci „Průmyslový park Nový Jičín – II. etapa – rozšíření průmyslové zóny“, zhotovitel: Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo nábř. 38, 702 00 Ostrava, IČO 27810054 část a) díla dle SoD V2018-414/OMI, obsahující zabezpečení vstupních podkladů, zpracování a podání oznámení

o vlivu stavby na životní prostředí (EIA), zpracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí,

- PD k akci „Průmyslový park Nový Jičín – II. etapa – rozšíření průmyslové zóny“, zhotovitel: Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo nábř. 38, 702 00 Ostrava, IČO 27810054, Dokumentace pro koordinaci s ČEZ,
- Posouzení vlivu dopravy na okolí nově budované průmyslové zóny Nový Jičín na okolní území, zhotovitel: Dopravní inženýrství, Ing. Bedřich Nečas, Srbská 273/27, 700 30 Ostrava, IČO 06743714

(dále jen „**projektová dokumentace**“).

- 5.2. Prodávající touto smlouvou postupuje výhradní licenci k projektové dokumentaci na kupujícího a zavazuje se předat kupujícímu projektovou dokumentaci bez zbytečného odkladu poté, kdy kupující uhradí první splátku celkové úhrady v souladu s ustanovením **čl. IV. odst. 4.3. písm. a)** této smlouvy, nejpozději do třiceti (**30**) dnů od provedení první splátky celkové úhrady.
- 5.3. Úplatu za postoupení licencí na projektové dokumentace uhradí kupující prodávajícímu v souladu s ustanoveními **čl. IV. odst. 4.2. a 4.3.** této smlouvy.
- 5.4. Prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do šesti (**6**) měsíců od uzavření této smlouvy, požádat společnost ČEZ Distribuce, a.s. a poskytnout kupujícímu součinnost při uzavření trojstranné Dohody o převodu práv a povinností ke smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě č. 18\_SOBS01\_4121383707 uzavřené dne 13. 7. 2018 mezi prodávajícím a společností ČEZ Distribuce, a. s. (dále jen „**smlouva o připojení**“), na základě které má prodávající u distributora rezervovaný příkon 8 MW. Prodávající potvrzuje, že před postoupením smlouvy o připojení uhradil společnosti ČEZ Distribuce, a. s. částku ve výši 6 400 000,- Kč jako podíl na nákladech spojených s připojením a se zajištěním požadovaného příkonu. Kupující se zavazuje uvedenou částku prodávajícímu uhradit v souladu s ustanoveními **čl. IV. odst. 4.2. a 4.3.** této smlouvy. Trojstranná dohoda o převodu práv a povinností bude s ohledem na ustanovení tohoto odstavce smlouvy bezplatná.
- 5.5. Kupující se zavazuje umožnit umístit na/v nemovitosti dopravní napojení i napojení inženýrských sítí či jejich připojení na vybudované komunikace a inženýrské sítě umístěné na/v nemovitosti potřebné pro obsluhu pozemků ve vlastnictví prodávajícího parc. č. **336/97** a **336/102** v katastrálním území **Nový Jičín – Dolní Předměstí**, případně pro jejich budoucí vlastníky. Bude-li napojení využívat inženýrské sítě zbudované kupujícím, je kupující oprávněn požadovat poměrnou část nákladů na jejich zbudování a obvyklou úhradu za zřízení věcného břemene. Bude-li napojení umístováno na/v nemovitosti nově, je kupující oprávněn požadovat obvyklou úhradu za zřízení věcného břemene.
- 5.6. Prodávající tímto zřizuje věcné břemeno in rem ve prospěch panujících pozemků parc. č. **336/97** a parc. č. **336/102** v katastrálním území **Nový Jičín – Dolní Předměstí** (tedy ve prospěch každého vlastníka těchto pozemků), spočívající v právu chůze a jízdy za účelem neomezeného přístupu a příjezdu k panujícím pozemkům a odchodu a odjezdu z panujících pozemků přes povinný pozemek parc. č. **300/1** v katastrálním území **Nový Jičín – Dolní Předměstí** (dále jen „**povinný pozemek**“). Právo chůze a jízdy zahrnuje právo pohybu pěších osob a dále právo pohybu motorových a nemotorových vozidel (osobních i nákladních) po povinném pozemku.
- 5.7. Kupující se zřízením výše uvedeného věcného břemene dle této smlouvy souhlasí a toto věcné břemeno přijímá.
- 5.8. Kupující a každý další vlastník povinného pozemku jsou povinni strpět výkon věcného břemene dle této smlouvy a zdržet se jakéhokoli jednání, které by výkon věcného břemene jakýmkoli způsobem znemožňovalo nebo nepřiměřeně ztěžovalo, zejména nebudou na povinném pozemku umísťovat jakékoli závory, zpomalovací prahy apod. nebo omezovat maximální povolenou hmotnost vozidel pohybujících se po povinném pozemku apod.
- 5.9. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou, bezúplatně.
- 5.10. Kupující je oprávněn provádět ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí dle této smlouvy předprojektovou a projektovou přípravu pro zástavbu pozemku a dále provést celkovou analýzu pozemku (např. hydrologický, geologický, archeologický či environmentální průzkum, proces EIA apod.). Veškeré tyto činnosti bude kupující provádět výlučně na své náklady. Za tímto účelem prodávající umožní kupujícímu nebo jím pověřeným osobám bezplatný přístup na pozemek a poskytne mu všechny dostupné dokumenty a další součinnost potřebnou k realizaci jeho záměru umístit na nemovitosti objekt či objekty pro lehkou průmyslovou výrobu anebo služby (včetně veškeré související infrastruktury). Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně bez zbytečného odkladu veškerou součinnost, která bude nutná pro získání pravomocného územního rozhodnutí a případně též příslušného stavebního povolení

a ve všech předcházejících či souvisejících řízeních, při získávání stanovisek dotčených správních orgánů a při jednáních s těmito orgány a s dalšími účastníky řízení; to platí i pro uzavření veřejnoprávní smlouvy, nahrazující územní rozhodnutí anebo stavební povolení.

## VI.

### Další závazky kupujícího

- 6.1. Kupující se zavazuje postavit (nebo nechat postavit) veškeré budovy na nemovitosti tak, aby byl zajištěn co nejmenší dopad na životní prostředí. Kupující se v souvislosti s tím zavazuje:
- (a) vybavit všechny budovy postavené na nemovitosti fotovoltaickou elektrárnou,
  - (b) svést dešťové vody z nemovitosti do retenční nádrže již vybudované kupujícím, a to tak, aby byl zajištěn jejich pozvolný a řízený odtok do vodních toků anebo zasakovat dešťové vody přímo na nemovitosti;
  - (c) umožnit prodávajícímu (nebo jím určeným třetím osobám) bezplatný odběr dešťové vody z retenční nádrže, za předpokladu dostatečné zásoby vody v retenční nádrži; vodu z retenční nádrže bude k závlaze zeleně využívat i kupující;
  - (d) postavit všechny budovy tak, aby vyhověly při certifikaci dle „Building Research Establishment Environmental Assessment Method“ (BREEAM) a provést bez zbytečného odkladu po dokončení každé jednotlivé jím postavené budovy veškeré kroky nezbytné k provedení její certifikace a certifikaci dokončit nejpozději do jednoho (1) roku od kolaudace dané budovy.
- 6.2. Kupující se zavazuje postavit a udržovat na nemovitosti veřejnou pozemní komunikaci a cyklostezku se zpevněným povrchem, a to tak aby:
- (a) byly zkolaudovány a uvedeny do užívání do deseti (10) let ode dne, kdy kupující nabude vlastnické právo k nemovitosti. V případě, že kupující nenabude vlastnické právo ke všem parcelám uvedeným v ustanovení **čl. 1. odst. 1.1.** této smlouvy současně, bude se lhůta uvedená v předchozí větě vztahovat k nabytí vlastnického práva kupujícím k té pozemkové parcele (či parcelám), kterou (či které) kupující nabude nejdříve;
  - (b) umožňovaly nepřetržitý provoz (v případě pozemní komunikace i autobusů a nákladních automobilů) v obou směrech mezi (i) místem, kde se parcela č. **300/1** stýká s ulicí Propojovací, a (ii) místem, kde se parcela č. **274/21** stýká s ulicí Hřbitovní, a to bez nutnosti využití stávajících pozemních komunikací spojujících tato dvě uvedená místa ke dni uzavření této smlouvy;
  - (c) sloužily k obecnému (veřejnému) užívání ve smyslu ust. § 19 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 6.3. Kupující se zavazuje zajistit, že v budovách na nemovitosti společně s budovami kupujícího ve stávajícím CTParku Nový Jičín, nacházejícím se na pozemcích uvedených v **Příloze č. 4** této smlouvy (tyto pozemky společně s nemovitostí společně dále jen „CTPark Nový Jičín“), nepřesáhne plocha určená pro skladování a logistiku šedesát procent (60 %) celkové konečné pronajímatelné plochy v budovách v CTParku Nový Jičín. Do limitu plochy pro skladování a logistiku dle předchozí věty se nezapočítává plocha pro skladování a logistiku přímo navázaná na výrobu umístěnou v CTParku Nový Jičín. Závazek dle tohoto odstavce smlouvy trvá od uzavření této smlouvy do uplynutí doby pěti (5) let od kolaudace poslední z budov.
- 6.4. Po dobu, kdy bude trvat závazek kupujícího uvedený v ustanovení **odst. 6.3.** tohoto článku smlouvy, je kupující povinen každoročně, vždy **do konce února**, předkládat prodávajícímu písemný přehled za předchozí kalendářní rok obsahující alespoň:
- (a) údaj o celkové (plánované/konečné a aktuální) výměře pronajímatelné plochy v budovách v CTParku Nový Jičín,
  - (b) údaj o povoleném účelu užívání jednotlivých budov či jejich částí, a to dle vydaných kolaudačních souhlasů, kolaudačních rozhodnutí, povolení předčasného užívání anebo povolení zkušebního provozu (tj. zda je budova či její část určena pro skladování a logistiku nebo pro jiné činnosti (např. výroba, vývoj a výzkum, kancelářské prostory atd.),
  - (c) údaj o celkové výměře plochy určené pro skladování a logistiku včetně uvedení, zda jde o skladování a logistiku navázané přímo na výrobu v CTParku Nový Jičín,
  - (d) procentuální vyjádření poměru celkové plochy pro skladování a logistiku bez ploch přímo navázaných na výrobu a skladování v CTParku Nový Jičín k celkové (plánované/konečné) pronajímatelné ploše v budovách CTParku Nový Jičín.

Pokud kupující nesplní tuto svou povinnost řádně a včas (tj. pokud např. nepředloží úplný písemný přehled nebo pokud v něm uvede údaje, které nebude možné nezávisle ověřit), a nepředloží písemný přehled do dvou (2) týdnů od marného uplynutí doby uvedené v první větě tohoto odstavce nebo pokud neodstraní vady písemného přehledu do dvou (2) týdnů od obdržení výzvy prodávajícího, bude to považováno za porušení povinnosti uvedené v ustanovení **odst. 6.3.** tohoto článku smlouvy. Prodávajícímu tedy marným uplynutím doby uvedené v předchozí větě zanikne nárok na smluvní pokutu dle ustanovení **čl. VIII. odst. 8.4.** této smlouvy, a místo ní vznikne nárok na smluvní pokutu dle ustanovení **čl. VIII. odst. 8.2.** této smlouvy.

- 6.5. Prodávající je oprávněn si ověřit správnost údajů uvedených v písemném přehledu, a to i kontrolou na místě (tj. na nemovitosti a v jednotlivých budovách CTParku Nový Jičín). Kupující je povinen provedení této kontroly prodávajícímu umožnit, poskytnout mu veškerou součinnost nezbytnou k ověření toho, zda je splněna podmínka uvedená v ustanovení **odst. 6.3.** tohoto článku smlouvy. Kontrola bude realizována za účasti zástupců uživatelů jednotlivých budov či jejich částí. Prodávající bude oprávněn požadovat přístup do všech prostor, ledaže by šlo o prostory chráněné, tj. nepřístupné i všem pracovníkům kupujícího anebo prostory, kde probíhají výrobní procesy, jež jsou předmětem obchodního tajemství a do nichž z tohoto důvodu nemá přístup ani kupující. Prodávající je oprávněn provádět tyto kontroly nejvýše jedenkrát (1x) ročně v předem dohodnutý termín mezi prodávajícím a kupujícím. Nebude-li možné dojít smluvní straně ke shodě v termínu, je prodávající oprávněn kupujícího vyzvat, aby ve lhůtě dvou (2) týdnů předložil prodávajícímu nejméně (3) termíny v příštích dvou (2) měsících, z nichž si prodávající jeden vybere. Kontroly mohou být prováděny i v zastoupení prodávajícího jiným subjektem na základě plné moci. V případě, že kontrola prokáže, že závazek kupujícího uvedený v ustanovení **odst. 6.3.** tohoto článku smlouvy nebyl dodržen, bude kupující povinen uhradit prodávajícímu veškeré náklady na její provedení.
- 6.6. Kupující se zavazuje postavit u pozemní komunikace uvedené v ustanovení **odst. 6.2.** tohoto článku smlouvy krytou autobusovou zastávku, a umožnit její trvalé bezúplatné užívání provozovatelům městské hromadné dopravy.
- 6.7. Kupující se zavazuje vysadit na nemovitosti nejméně padesát (50) stromů, nebude-li z obecně závazných předpisů nebo rozhodnutí k tomu oprávněných orgánů veřejné správy vyplývat povinnost výsadby vyššího počtu. Výsadba bude prováděna průběžně s výstavbou jednotlivých hal.
- 6.8. Kupující je povinen splnit povinnosti uvedené v ustanoveních **odst. 6.6. a 6.7.** tohoto článku smlouvy v době uvedené v ustanovení **odst. 6.2. písm. a)** tohoto článku smlouvy.
- 6.9. V případě, že kupující obdrží od příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlas s odnětím zemědělské půdy ve vztahu k pozemkům parc. č. **300/1, 307/1 a 505/5** pro realizaci závazků uvedených v ustanoveních **odst. 6.2. a 6.6.** tohoto článku smlouvy z důvodu, že se na těchto pozemcích nachází zemědělská půda zařazená do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, není povinen tyto závazky realizovat ani hradit smluvní pokuty dle ustanovení **čl. VIII. odst. 8.4.** této smlouvy.
- 6.10. Kupující je povinen splnit veškeré své povinnosti z této smlouvy na vlastní odpovědnost a na své náklady. Kupující na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 6.11. Pro případ, že prodávající odstoupí od této smlouvy z důvodu na straně kupujícího (např. na základě ustanovení **čl. IV. odst. 4.9.** této smlouvy), zavazuje se kupující nahradit prodávajícímu veškeré výdaje, náklady a škody vzniklé v důsledku tohoto odstoupení, a to do dvou (2) týdnů ode dne, kdy mu prodávající doručí výzvu a vyúčtování těchto částek.

## VII.

### Zajištění dluhu kupujícího – ručitelské prohlášení

- 7.1. Ručitel tímto neodvolatelně prohlašuje a zavazuje se, že jestliže kupující nesplní jakýkoliv svůj peněžitý dluh vyplývající z této smlouvy, a to včetně dluhů vzniklých v budoucnosti a dluhů podmíněných (dále jenom „**dluhy**“), vůči prodávajícímu a toto porušení kupující nenapraví ani přes písemnou výzvu prodávajícího s náhradní lhůtou k plnění nejméně deseti (10) pracovních dnů, pak tyto dluhy zaplatí prodávajícímu ručitel.
- 7.2. Ručitel se zavazuje plnit prodávajícímu dluhy do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy prodávajícího k úhradě (dále jen „**výzva**“). Dluhy budou uhrazeny na bankovní účet, jehož číslo bude ve výzvě uvedeno.
- 7.3. Výzva musí obsahovat písemné prohlášení, že kupující nesplnil své platební povinnosti vůči prodávajícímu, a musí obsahovat informace o částce dluhů, jejíž úhrada je požadována na základě tohoto ručitelského prohlášení.



- 7.4. Toto ručitelé prohlášení je vystaveno výlučně ve prospěch prodávajícího. Prodávající není bez předchozího písemného souhlasu ručitele oprávněn postoupit nebo zastavit toto ručení ani dílčí pohledávku z něj.
- 7.5. Toto ručitelé prohlášení se řídí českými právními předpisy, a to zejména ustanoveními § 2018 až 2028 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

### VIII.

#### **Sankce**

- 8.1. V případě, že se kupující dostane vůči prodávajícímu do prodlení s plněním kteréhokoliv svého peněžitého dluhu vyplývajícího z této smlouvy, bude povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající **0,1 %** (slovy: jedné desetině procenta) z dlužné částky, a to za každý den prodlení.
- 8.2. V případě porušení své povinnosti uvedené v první větě ustanovení **čl. VI. odst. 6.3.** této smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **=500.000,-- Kč** (slovy: *jeden milion korun českých*) za každé jednotlivé zjištěné porušení. Maximální celková výše smluvních pokut, které může prodávající vůči kupujícímu dle tohoto odstavce smlouvy uplatnit činí **=5.000.000,-- Kč** (slovy: *pět milionů korun českých*).
- 8.3. V případě porušení povinnosti uvedené v ustanovení **čl. VI. odst. 6.1. písm. a), b) nebo d)** této smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **=200.000,-- Kč** (slovy: *dvě stě tisíc korun českých*) za každé jednotlivé zjištěné porušení.
- 8.4. V případě porušení povinnosti uvedené v ustanovení **čl. VI. odst. 6.1. písm. c), odst. 6.2., 6.4., 6.5., 6.6. nebo 6.7.,** je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **=5.000,-- Kč** (slovy: *pět tisíc korun českých*) za každý den prodlení, resp. (v případě ustanovení **čl. VI. odst. 6.5.** této smlouvy) za každý den trvání porušení.
- 8.5. Smluvní pokuty nezahrnují náhradu škody. Smluvní pokuty a náhrady škody jsou splatné do dvou (2) týdnů od doručení jejich vyúčtování.

### IX.

#### **Závěrečná ujednání**

- 9.1 Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení a zbývající jedno (1) vyhotovení bude sloužit pro potřeby řízení před příslušným katastrálním úřadem. Veškeré změny této smlouvy lze učinit pouze ve formě písemných dodatků.
- 9.2 Při uzavření této smlouvy kupující vzal na vědomí, že na prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Prodávající je povinen zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů od jejího uzavření.
- 9.3 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 9.4 Pokud některé z ustanovení této smlouvy bude neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, bude od ostatních ustanovení této smlouvy plně oddělitelné a nikterak neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy a povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 9.5 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to konkrétně:
- A) **Příloha č. 1** – Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví);
  - B) **Příloha č. 2** – Výpis z obchodního rejstříku (kupujícího);
  - C) **Příloha č. 3** – Seznam pronajatých/propachtovaných pozemků;
  - D) **Příloha č. 4** – Seznam pozemků stávajícího CTParku Nový Jičín.

(Podpisy smluvních stran následují na další straně.)

**Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázány ustanoveními této smlouvy, se kterými se tímto seznámily a plně jim porozuměly, k ní smluvní strany připojují své podpisy.**

V Novém Jičíně dne:16.06.2023

V Praze dne: 26.06.2023

---

**Město Nový Jičín**

Mgr. Stanislav Kopecký  
starosta

V Praze dne: 26.06.2023

---

**CTP Moravia North, spol. s r.o.**

Richard John Wilkinson  
jednatel

---

**CTP Invest, spol. s r.o.**

Remon Leonard Vos  
jednatel

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

Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Nový Jičín dne 12.06.2023 svým usnesením č. 188/5Z/2023.

16.06.2023

.....  
**Město Nový Jičín**

Mgr. Stanislav Kopecký  
starosta