

Ústecký kraj

- a -

SEMEKOPAK s.r.o.

**KUPNÍ SMLOUVA**

**A**

**SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

Č. ....

(Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, a k.ú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice)

## Smluvní strany:

1.

### Ústecký kraj

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem  
Zastoupený: Ing. Janem Schillerem, hejtmanem Ústeckého kraje  
Kontaktní osoba: Bc. Jaroslav Krch, ředitel SPZ Triangle, příspěvková organizace  
E-mail/telefon: [krch.j@industrialzonetriangle.com](mailto:krch.j@industrialzonetriangle.com) /606 248 684  
IČ: 70892156  
DIČ: CZ70892156  
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 882733379/0800, VS409

(„Prodávající“)

a

2.

### SEMEKOPAK s.r.o.

Sídlo: Jičínská 226/17, 130 00 Praha 3  
Zastoupený: Ezeddin Yousef  
Kontaktní osoba: Ezeddin Yousef  
E-mail/telefon: [bsibattery@gmail.com](mailto:bsibattery@gmail.com) /777 269 175  
IČ: 19362846  
DIČ: není plátce  
Bank. spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 131-994520247/0100

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 385216 Výpis z obchodního rejstříku zájemce tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě

(„Kupující“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

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

### TÍMTO BYLO DOHODNUTO:

#### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- 1) pozemková parcela č. 801/82 v k.ú. Nehasice,
- 2) pozemková parcela č. 836/95 v k.ú. Staňkovice u Žatce,

jež jsou ke dni podpisu této Smlouvy zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, na listu vlastnictví číslo 137 pro katastrální území Nehasice, obec Bitozeves, a na listu vlastnictví číslo 482 pro katastrální území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice.

(dále jen „Pozemky“);

1.2 Předmětem převodu dle této Kupní smlouvy jsou následující pozemky:

- (a) parc. č. 801/82 v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, o výměře 1.830 m<sup>2</sup> (pozemek vznikl dle GP č. 286-59/2023, 645-59/2023)
- (b) parc. č. 836/95 v k.ú. Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, o výměře 40.855 m<sup>2</sup> (pozemek vznikl dle GP č. 286-59/2023, 645-59/2023),

(dále jen „Nemovitost“).

- 1.3 Prodávající své vlastnické právo k Pozemkům prokazuje aktuálním částečným výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří část Přílohy č. 2 této Smlouvy.
- 1.4 Smluvní strany společně konstatují, že dne ..... byla mezi Prodávajícím a Kupujícím uzavřena Smlouva o rezervaci pozemků a o uzavření budoucí kupní smlouvy („Smlouva o rezervaci“), jejímž předmětem je, mimo jiné, závazek Smluvních stran uzavřít kupní smlouvu na Nemovitost.
- 1.5 S ohledem na výše uvedené uzavírají Smluvní strany tuto kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitostem („Smlouva“).

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY A PROHLÁŠENÍ

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k Nemovitosti z Prodávajícího na Kupujícího za Kupní cenu, jak je tato vymezena v článku 3.1 této Smlouvy.
- 2.2 Kupující potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy seznámen s Rozhodnutím o poskytnutí dotace, identifikační číslo EDS 222D232000054, včetně Závazných podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen „Rozhodnutí“) a zavazuje se respektovat zvláštní užívání a postupy plynoucí z Rozhodnutí při užívání Nemovitosti.
- 2.3 Kupující se výslovně zavazuje, že bude Nemovitosti užívat pouze pro účely výstavby Projektu a za účelem jeho provozování - výroby popsané v Příloze č. 1 Smlouvy o rezervaci a to po celou dobu trvání závazku Kraje vyplývajícího z bodu 41 podmínek Rozhodnutí. Kupující prohlašuje, že Projekt odpovídá investičnímu záměru předloženému prostřednictvím Prodávajícího Ministerstvu průmyslu a obchodu za účelem vydání souhlasu pro vstup Kupujícího jako investora do průmyslové zóny Triangle.

## 3. PŘEVOD VLASTNICTVÍ A KUPNÍ CENA

- 3.1 Prodávající tímto převádí vlastnické právo k Nemovitosti Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za sjednanou kupní cenu, která činí 31.160.000 Kč (slovy: třicet jedna milionů sto šedesát tisíc Korun českých), ke které bude připočtena DPH dle platných právních předpisů (dále jen „Kupní cena“).
- 3.2 Předmět koupě, včetně jeho součástí a příslušenství, je přesně popsán a oceněn ve znaleckém posudku č. 2023-51 znalce Ing. Petra Křivky, ze dne 13. 10. 2023.
- 3.3 Kupující tímto od Prodávajícího Nemovitost kupuje a přijímá do svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi vyplývajícími z této Smlouvy a z Rozhodnutí.
- 3.4 Kupující uhradí Kupní cenu v souladu s níže uvedenou částí 4. této Smlouvy.

- 3.5 Převáděnou Nemovitost Prodávající prodává Kupujícímu za účelem výstavby a následného provozování Projektu Kupujícího v souladu s projektem uvedeným v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „Projekt“) a za účelem jejího dalšího užívání v souladu s Rozhodnutím.
- 3.6 Kupující se zavazuje Nemovitost užívat pouze za účelem výstavby a provozování Projektu, v souladu s Projektem a v souladu s Rozhodnutím.
- 3.7 Kupující bere na vědomí, že při realizaci Projektu musí respektovat podmínky uspořádání území stanovené v příslušných částech územních plánů obcí Bitozeves a Staňkovice.

#### 4. VYPOŘÁDÁNÍ KUPNÍ CENY

4.1 Podmínky pro úhradu Kupní ceny Kupujícím byly sjednány následovně:

- a) Kupní cena v plné výši 31.160.000 Kč (slovy: třicet jedna milionů sto šedesát tisíc Korun českých) + příslušná DPH budou uhrazeny Prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů od zveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
- b) Po povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude poskytnuta sleva ve výši poloviny rezervačního poplatku, tedy 1 Kč/1 m<sup>2</sup> + příslušná DPH. Do 15 dnů od povolení vkladu bude Prodávající vystaven opravný daňový doklad. Po potvrzení přijetí opravného daňového dokladu Kupujícím bude sleva započtena na kupní cenu.

#### 5. ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

5.1 Prodávající prohlašuje, že následující skutečnosti jsou ke dni podpisu této Smlouvy pravdivé:

- (a) Prodávající je zákonným a výlučným vlastníkem Nemovitosti a je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, přičemž k uzavření této Smlouvy získal veškeré potřebné souhlasy a schválení;
- (b) Nemovitost (ani žádná její část) není zatížena 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,
- (c) Prodávající doložil prohlášením Státního pozemkového úřadu, že Česká republika nevyužije v případě převodu pozemků na Kupujícího své předkupní právo (viz článek 5.1 písm. (b) ....)
- (d) Prodávající 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 k Nemovitosti;
- (e) Nemovitost (nebo jakákoli její část) není ke dni podpisu této Smlouvy součástí ochranného pásma,
- (f) Prodávající si není vědom toho, že by jeho konáním nebo nekonáním byly porušovány jakékoli právní normy týkající se ochrany životního prostředí;
- (g) Nemovitost (ani žádná její část) nebyla 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; Nemovitost ani žádná její část nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti ani družstva a žádná osoba nemůže k Nemovitosti (ani k jakékoli její části) uplatnit práva, včetně práva odpovídajícího věcnému břemeni, která by vznikla vydržením;



- (h) Prodávající si není vědom, že by se na Nemovitosti nacházely nadzemní či podzemní stavby (s výjimkou staveb vybudovaných Kupujícím v rámci Projektu) nebo archeologické památky;
  - (i) Prodávající si není vědom, že by se na nebo pod Nemovitostí nacházely nebezpečné látky nebo materiály.
- 5.2 Smluvní strany se dohodly, že jestliže se kterákoli záruka uvedená v článku 5.1 Smlouvy ukáže jako nepravdivá, bude Prodávající povinen takový nedostatek odstranit/napravit s tím, že pokud nebude takový nedostatek Prodávajícím odstraněn/napraven v dohodnuté přiměřené lhůtě od okamžiku, kdy se takové prohlášení ukázalo jako nepravdivé, má Kupující právo odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením o odstoupení zaslaným Prodávajícímu v souladu s ustanoveními upravujícími oznámení podle části 12 této Smlouvy.
- 5.3 Pokud Prodávající poruší závazek vymezený článkem 5.2, tj. závazek odstranit/napravit nedostatek spočívající ve skutečnosti, že se kterákoli záruka uvedená v článku 5.1 Smlouvy ukáže jako nepravdivá, je Prodávající povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Smluvní pokuta a její úhrada nemají žádný vliv na nárok na náhradu škody.

## 6. ZÁVAZKY PRODÁVAJÍCÍHO

### 6.1 Prodávající se zavazuje, že:

- (a) po dni podpisu této Smlouvy bez předchozího písemného svolení Kupujícího nezatíží Nemovitost jakýmkoli dluhem nebo jakkoli jinak; zejména ji neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží ani se jinak nepokusí o jakoukoli dispozici s Nemovitostí nebo její částí; dále Nemovitost ani její část nepronajme;
- (b) v době ode dne podpisu této Smlouvy do dne zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí stav Nemovitosti nezhorší, zejména nezaloží na Nemovitosti skládky, či úložiště odpadů, neprovede terénní úpravy či jiné zemní práce a podobně.

## 7. ZÁVAZKY A PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO

- 7.1 Kupující je povinen při užívání Nemovitosti respektovat ustanovení všech relevantních obecně závazných právních předpisů a Rozhodnutí.
- 7.2 Kupující se současně zavazuje užívat Nemovitosti včetně staveb na nich zřízených dle článku 7.1 po celou dobu trvání závazku Kraje vyplývajícího z bodu 41 podmínek Rozhodnutí a po tuto dobu nepřevést Nemovitosti na třetí osobu vyjma případu, kdy půjde o osobu splňující veškeré podmínky Rozhodnutí, přičemž tato osoba se zaváže uvedené podmínky dodržovat nejméně po uvedenou dobu a Prodávající neuplatní své předkupní právo dle části 8. této Smlouvy. O záměru převést Nemovitosti na třetí osobu je Kupující povinen informovat Prodávajícího současně se sdělením informací o zájemci o koupi umožňujících prověření, zda zájemce o koupi splňuje veškeré podmínky dle Rozhodnutí.
- 7.3 Kupující si je vědom toho, že bez předchozího souhlasu Ministerstva průmyslu a obchodu nesmí být Nemovitost užívána pro jiné účely než pro účely podnikání v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ – NACE 10 – 33) vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin, v oborech strategických služeb a technologických center tak, jak stanoví bod 18 podmínek Rozhodnutí.
- 7.4 Kupující si na vlastní náklady zřídí napojení Projektu na následující inženýrské sítě:
- (a) Plyn
  - (b) Elektřina – VN

- (c) Splašková kanalizace
- (d) Dešťová kanalizace
- (e) Vedení NN – telekomunikace
- (f) Vodovod pitný
- (g) Vodovod průmyslový.

7.5 Prodávající a Kupující se zavazují uzavřít spolu do 12 měsíců od Kolaudace Projektů smlouvu o zřízení úplatných věcných břemen spočívajících v právu Kupujícího:

- (a) vybudovat a provozovat na části sousedních pozemků Prodávajícího parc. č. 801/78, č. 881/7 a dosud nezapsané č. 801/220 v k.ú. Nehasice a dosud nezapsané č. 836/110 v k.ú. Staňkovice u Žatce přípojky inženýrských sítí popsané v článku 7.4 této Smlouvy;
- (b) vybudovat a provozovat komunikaci k Projektu, jak je vyznačena na plánu v Příloze č. 1 Smlouvy o rezervaci pozemků ze dne .....
- (c) vjíždět na Nemovitosti z míst určených na plánech v Příloze č. 1 Smlouvy o rezervaci pozemků ze dne .....

V případě, že bude k uzavření takové smlouvy o zřízení věcného břemene potřebný geometrický plán, zavazuje se Kupující zajistit na svoje náklady jeho vyhotovení.

Smlouvy o zřízení věcného břemene budou obsahovat standardní ustanovení obvyklá pro obdobné transakce, přičemž výše protiplnění za věcná břemena bude stanovena podle ceníku Prodávajícího pro zřízení služebností schváleného Radou Ústeckého kraje.

Věcná břemena dle výše uvedeného budou zřízena in rem ve prospěch Kupujícího. Prodávající souhlasí se vstupem na pozemky uvedených v písm. a) výše za účelem realizace přípojek na inženýrské sítě dle článku 7.4 této Smlouvy.

7.6 Prodávající Kupujícímu umožní bezplatné napojení na inženýrské sítě uvedené v článku 7.4 této Smlouvy, které jsou ve vlastnictví Prodávajícího.

7.7 Kupující je povinen při užívání Nemovitosti respektovat ustanovení všech relevantních obecně závazných právních předpisů a podmínky Rozhodnutí.

7.8 Kupující je povinen předat Prodávajícímu veškeré podklady potřebné pro kontrolu souladu realizace Projektů s Rozhodnutím, zejména veškeré stupně projektové dokumentace, vyjádření dotčených orgánů a správců sítí a veškerá správní rozhodnutí (rozhodnutí o povolení záměru, kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o předčasném užívání stavby, popř. rozhodnutí o povolení nebo o uložení provedení zkušebního provozu stavby apod.).

7.9 Kupující se zavazuje umožnit v průběhu realizace Projektů Prodávajícímu a osobám uvedeným v čl. 12 písm. c) Rozhodnutí vstup na staveniště a soustavnou součinnost technického dozoru stavebníka s těmito osobami za účelem kontroly.

7.10 Za podmínek uložených v Rozhodnutí je Kupující povinen vždy k 15. lednu následujícího roku podat Prodávajícímu zprávu o stavu přípravy a realizace Projektů se stavem k 31. 12. roku předchozího. V této informaci uvede dále jméno investora, zařazení investičního záměru podle CZ-NACE, plochu pozemků v nájmu investora, plochu zastavěnou výrobními objekty, dosud realizovanou výši investice a počet dosud vytvořených pracovních míst.

## 8. PŘEDKUPNÍ PRÁVA

- 8.1 Kupující a Prodávající se ve smyslu ustanovení § 2140 a § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Nemovitosti. Prodávající toto předkupní právo přijímá. Toto věcné předkupní právo nabývá Prodávající vkladem do katastru nemovitostí.
- 8.2 Kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoli svého záměru Nemovitost či její část převést na třetí osobu, a to úplatně nebo bezúplatně, je nabídne nejprve Prodávajícímu za současného splnění podmínek dle čl. 7.2, a to za cenu, za kterou Nemovitost či její část Kupující od Prodávajícího nabyl do svého vlastnictví. Bude-li v době zamýšleného převodu na Nemovitostech vybudována stavba či její část, zvýší se kupní cena o cenu stavby nebo její části zjištěné formou znaleckého posudku vypracovaného znalcem určeným Kupujícím. Část kupní ceny odpovídající znaleckým posudkem stanovené ceny stavby či její části, bude splatná do 1 měsíce od okamžiku, kdy Prodávající obdrží kupní cenu za Nemovitosti včetně stavby nebo její části od dalšího nabyvatele. Předkupní právo skončí ukončením platnosti závazku Kraje vyplývajícího z bodu 41 podmínek Rozhodnutí.
- (a) Prodávající je povinen k vyjádření, zda využije předkupního práva, ve lhůtě 3 kalendářních měsíců. Lhůta počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Prodávajícímu doručena nabídka k odkupu Nemovitosti či její části. Vyjádření je Prodávající povinen doručit Kupujícímu nejpozději do posledního dne lhůty.
- (b) Prodávající je oprávněn využít nabídku k odkupu Nemovitosti či její části zcela nebo pouze z části.
- 8.3 Kupující se zavazuje nepřevést vlastnictví k Nemovitosti na třetí osobu, pokud by je tato nevyužívala v souladu s požadavky Rozhodnutí, a to ani v případě, že Prodávající svého předkupního práva nevyužije.

## 9. PŘEVOD VLASTNICTVÍ

- 9.1 Vlastnické právo k Nemovitosti přechází spolu se souvisejícími právy a závazky na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec. Tímto dnem přecházejí všechna práva i povinnosti vztahující se k Nemovitosti na Kupujícího, zejména povinnost platit příslušné daně a poplatky, jakož i jakákoliv práva spojená s vlastnictvím Nemovitosti.

## 10. NÁVRH NA VKLAD

- 10.1 Podle této Smlouvy bude učiněn zápis do příslušného listu vlastnictví v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitoveves, a Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, vedeného při Katastrálním úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.
- 10.2 Zároveň s touto Smlouvou strany podepíší návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí.
- 10.3 Návrh na příslušný vklad do katastru nemovitostí podá Prodávající, a to ve lhůtě 14 (čtrnácti) pracovních dnů poté, kdy bude uhrazena celá Kupní cena dle článku 4.1 této Smlouvy.
- 10.4 V případě, že příslušný katastrální úřad odmítne povolit vklad vlastnického práva na základě této Smlouvy a/nebo bude požadovat její doplnění (případně doplnění návrhu na vklad), zavazují se Smluvní strany tak učinit a v případě zamítnutí vkladu uzavřít novou kupní smlouvu v obdobném znění, aby bylo dosaženo účelu sledovaného touto Smlouvou.

## 11. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1 Pokud Kupující poruší závazek vymezený v článku 3.5, 3.6 nebo části 8, a to i v případě, že Prodávající nevyužije svého předkupního práva dle části 8, této Smlouvy, je povinen za každé porušení uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající výši odvodu za porušení rozpočtové kázně včetně penále zvýšenou o částku 100.000 Kč, pokud neprovede nápravu stavu do 30 kalendářních dní ode dne, kdy jej Prodávající na takové porušení závazku písemně upozornil.
- 11.2 Pokud Kupující poruší závazek vyplývající z článku 7.2 nebo 7.3 této Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající výši odvodu včetně penále za porušení rozpočtové kázně, který by byl v důsledku porušení povinnosti Kupujícího uložen Prodávajícímu. Výslovně se sjednává, že Prodávající má právo na úhradu této smluvní pokuty pouze tehdy, pokud byl sám postižen odvodem za porušení rozpočtové kázně.
- 11.3 Pokud Kupující poruší svůj závazek vyplývající z článků 7.8 nebo 7.9 této Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.
- 11.4 Pokud Kupující poruší závazek vymezený v článku 7.10 této Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající výši odvodu včetně penále za porušení rozpočtové kázně, který by byl v důsledku porušení smluvní povinnosti Kupujícího dle článku 7.10 uložen Prodávajícímu. Výslovně se sjednává, že Prodávající má právo na úhradu této smluvní pokuty pouze tehdy, pokud byl sám postižen odvodem za porušení rozpočtové kázně, které bylo způsobeno v důsledku porušení smluvní povinnosti Kupujícího dle článku 7.10, což je Prodávající povinen Kupujícímu hodnověrně prokázat.

## 12. OZNÁMENÍ

- 12.1 Veškerá oznámení a/nebo výzvy, která je třeba podle této Smlouvy doručovat, budou písemná a doručena prostřednictvím datových schránek, osobně, faxovým přenosem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku), 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.

## 13. DAŇOVÉ A POPLATKOVÉ POVINNOSTI

- 13.1 Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí Kupující.

## 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1 Prodávající tímto potvrzuje, že záměr kraje prodat nemovitý majetek byl dle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn dne 22. 9. 2023 po dobu 30 dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu Ústeckého kraje na úřední desce krajského úřadu;
- 14.2 Prodávající tímto potvrzuje, že o úplatném převodu nemovitých věcí bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č. .... ze dne .....
- 14.3 Jakákoli práva a závazky smluvních stran, jež nejsou v této Smlouvě výslovně uvedeny, se řídí § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

- 14.4 Tato Smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Kupující 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 Prodávající, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této Smlouvy byla zaslána Kupujícímu do datové schránky ID z6ngn9p /na e-mail: [bsibattery@gmail.com](mailto:bsibattery@gmail.com)
- 14.5 Tato Smlouva bude podepsána ve 3 (třech) vyhotoveních v českém jazyce, z nichž po podpisu Kupující obdrží 1 (jedno) vyhotovení a zbývající 2 (dvě) vyhotovení jsou určena pro Prodávajícího a pro řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 14.6 Po přečtení této Smlouvy Smluvní strany potvrzují, že obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že tato Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 14.7 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

Na důkaz čehož připojily Smluvní strany k této Smlouvě své vlastnoruční podpisy za přítomnosti.

V Ústí nad Labem dne .....

-----  
Ústecký kraj  
Ing. Jan Schiller  
hejtman

V ..... dne .....

-----  
SEMEKOPAK s.r.o.  
Ezeddin Yousef  
jednatel

Přílohy Smlouvy:

Příloha č. 1 - Výpis z obchodního rejstříku Kupujícího

Příloha č. 2 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemků

Příloha č. 3 - Geometrický plán

Příloha č. 4 - Specifikace projektu

Příloha č. 1  
Výpis z obchodního rejstříku Kupujícího

.....

Příloha č. 2  
Kopie výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemků

.....

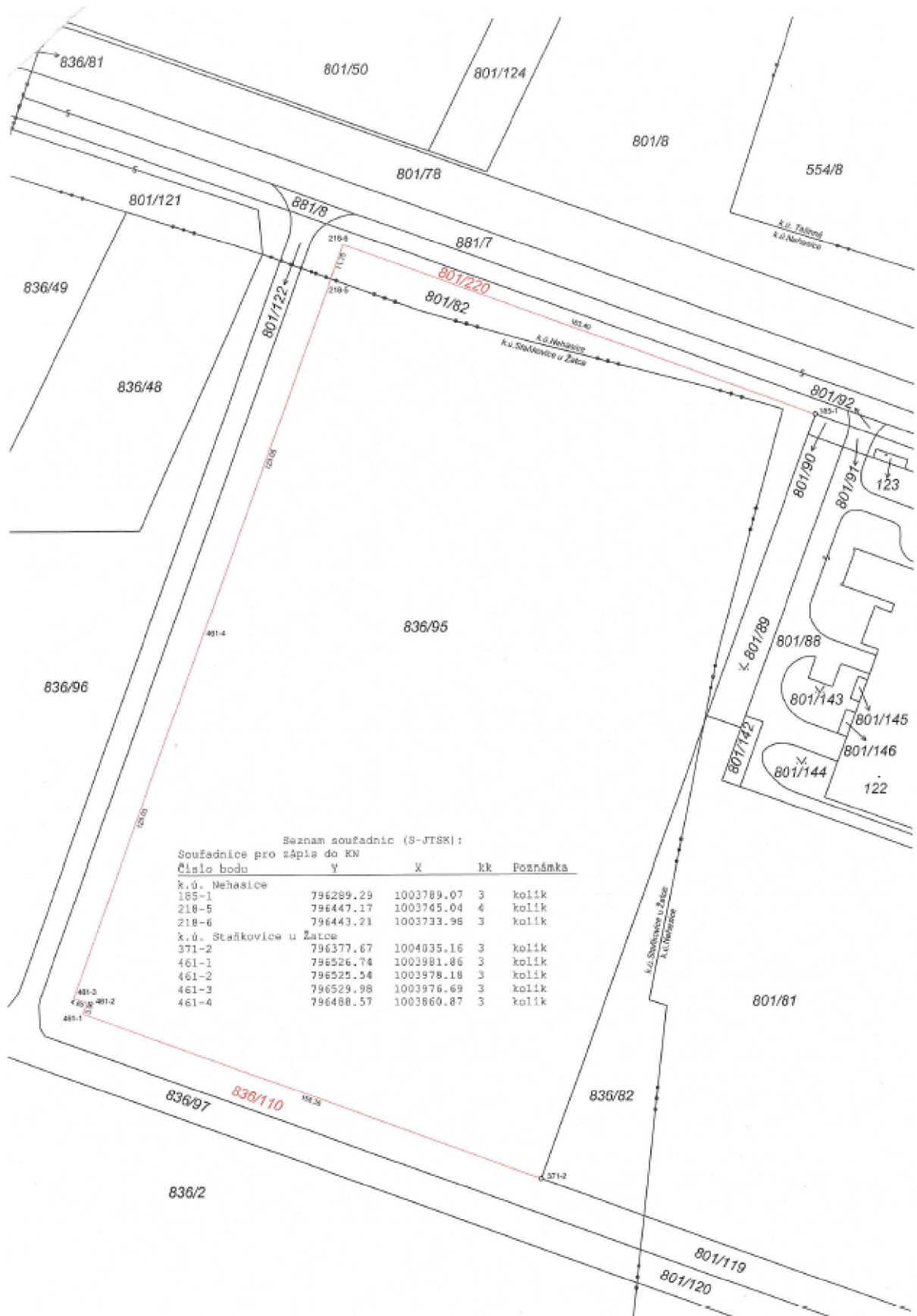
**Příloha č. 3  
Geometrický plán**

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence geodetických vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>				ha	m <sup>2</sup>					Dle předání z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu věcných	Výměra dílu	
												ha	m <sup>2</sup>		
k.ú. Měhasice 801/82		27 97			801/82	18 30									
					801/220	9 68				2	801/82	137	9 68		
*1)		27 97				27 98									
k.ú. Staňkovic u Žatce 836/95	4	56 33			836/95	4 08 55									
					836/110	47 79				2	836/95	482	47 79		
*1)	4	56 33				4 56 34									

\*1) Rozdíl 1 m<sup>2</sup> vznikl zskrouhlením nových výměr (bud 14.7u přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně opatřený zeměměřičský inženýr	Stavopis ověřil úředně opatřený zeměměřičský inženýr
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Kateřina Sirotková</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Kateřina Sirotková</b>
	Číslo pokladky seznamu úředně opatřených zeměměřičských inženýrů: <b>2421/2008</b>	Číslo pokladky seznamu úředně opatřených zeměměřičských inženýrů: <b>2421/2008</b>
	Dne: <b>20.6.2023</b> Číslo: <b>72/2023</b>	Dne: <b>28.6.2023</b> Číslo: <b>29/2023</b>
	Náležitosti a přiznání odpovědi právnické osobě:	Tento stavopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovuje: <b>Ing. Kateřina Sirotková Dukelská 3257 41501 Teplice +420 738 046 567</b>	Náležitosti úřední ověření a sdělováním porot:	Ověření stavopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <b>286-59/2023, 645-58/2023</b>	<b>Jana Jotenská</b> KÚ pro Ústecký kraj, KP Žatec PGP 404/2023-533 2023.06.26 13:39:58 +0200'	
Obec: <b>Louny</b>		
Obec: <b>Bílázeves, Staňkovic</b>		
Par. čísla: <b>Měhasice, Staňkovic u Žatce</b>		
Měpov. list: <b>DKM-Louny 8-1/34,8-2/12</b>		
Dosavadní vztahům pozemků bylo poskytnuto měřičské seznamy se v kódu s průběhem souřadnicových hranic, které byly označeny ploškovými způsobem.		
viz. seznam souřadnic		







Příloha č. 4  
Specifikace projektu



SEMEKOPAK s.r.o.

Jičínská 226/17

130 00 Praha 3

**SPZ Triangle – SEMEKOPAK s.r.o.**  
**SPECIFIKACE INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU**

**Lokalita: SPZ Triangle – Ústecký kraj**

Investiční záměr pro účely rezervace a následné koupě pozemku v SPZ Triangle

Červen 2023



Investor:	SEMEKOPAK s.r.o.
Sídlo firmy:	Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	193 62 846
CZ NACE:	1721
Datum vzniku a zápisu společnosti:	22. května 2023
Lokalita:	SPZ Triangle, Staňkovický rozptyl
Velikost území:	4,26 ha
Dostupné inženýrské sítě:	plyn, voda, odpadní voda, elektřina

#### Investiční záměr společnosti SEMEKOPAK s.r.o.

Investičním záměrem společnosti SEMEKOPAK s.r.o. se sídlem Jičínská 226/17, 130 00 Praha 3 je vybudovat v SPZ Triangle závod specializující se na výrobu formovaných obalů z vláken „ SEM Sofrec“. Těchto cílů hodlá naše společnost dosáhnout v těsné spolupráci s firmou SEM EKOPACK, Ulice PROMYSLOVA 2/6, Sambir, Lvovská oblast, 814 00, kdy tato společnost je připravena dodávat společnosti SEMEKOPAK s.r.o. příslušná technologická zařízení, zajistit kvalifikovanou montáž těchto technologií a následně provádět odborná školení zaměstnanců.

Důvodem této spolupráce s firmou Sem Ecopack je fakt, že se jedná o výrobní společnost, jenž vyrábí udržitelné obaly v rámci aktivit Green Planet. Společnost vyrábí široký sortiment lisovaných obalů z buničiny pro různé druhy produktů, jako je ovoce, zelenina, lahve, vejce, kelímky atd.

Společnost je v této oblasti lídrem, který má zásadní vliv na ekologické tendence obalového systému, o čemž svědčí fakt, že je jedním ze dvou výrobců tohoto sortimentu na Ukrajině, které vyrábí skutečnou ekologickou alternativu pro téměř všechny plastové obaly. Společnost je inovativním poskytovatelem řešení, který vytvořil několik desítek zásadně nových typů obalů.

Sem Ecopack je zodpovědným výrobcem s vlastními principy Průmyslu 4.0. Všechny procesy jsou pečlivě kontrolovány, je jim věnována velká pozornost, což zajišťuje vysokou kvalitu produktů. Dokazuje to fakt, že společnost je držitelem mezinárodní certifikáty FSC, FSSC 22000. Firma byla navíc úspěšně testována mezinárodní laboratoří Eurofins.

Nově založená společnost SENEKOPAK s.r.o. má v úmyslu být lídrem v této oblasti především ve Střední Evropě. Tento záměr se opírá o jedinečný přístup k produkci





obalů, který se řídí principy ESG a cirkulární ekonomiky. Realizuje celý cyklus produktu – od vývoje a výroby až po jeho recyklaci. Navíc se bude snažit prostřednictvím odborných studií prokázat, že celulózové lisované obaly mají výrazně nižší uhlíkovou stopu ve srovnání s obaly plastovými.

Hlavním impulsem pro zahájení realizace našeho projektového záměru na území České republiky je především zjištění nedostatku produkce těchto obalů v Evropě. Dalšími impulsy pro realizaci tohoto investičního záměru jsou tyto skutečnosti:

- a) v roce 2017 byla likvidována největší francouzská společnost specializující se na výrobu formovaných obalů z vláken "SEM Sofrec"; Ročně bylo vyrobeno 80,5 milionu hotových výrobků.
- b) globální trend snižování plastového znečištění. V roce 2019 Evropský parlament přijal nová pravidla týkající se jednorázového plastu s cílem snížit znečištění moří. Největší evropské maloobchodníky, jako je Lidl, Carrefour, Auchan, atd., přestávají používat plastové obaly pro ovoce a zeleninu.
- c) rostoucí poptávka na trhu. Standardy balení a přepravy spotřebního zboží se každým rokem vyvíjejí a stávají se stále důležitější konkurenční výhodou.

Snížení výrobní kapacity v Evropě spolu s jasným globálním trendem snižování plastového znečištění a nárůstem podílu spotřeby obalů z vláken a papíru vytváří příznivé podmínky pro zahájení výstavby nového podniku v tomto oboru.

Příklady produkce společnosti SEM ECOPACK :





### Parametry investičního záměru

Velikost požadované plochy: 4,26 ha

Celková zastavěná plocha: 42 600 m<sup>2</sup>

Plocha haly: 20 015 m<sup>2</sup>

Plocha komunikací: 7 040 m<sup>2</sup>

Plocha zeleně: 15 545 m<sup>2</sup>

CELKEM: 42 600 m<sup>2</sup>

Zastavěnost plochy stavebními objekty a komunikacemi včetně ploch zeleně odpovídá požadavkům územního plánu.

Předpokládaný harmonogram:

Tabulka s harmonogramem realizace investičního záměru investora, rozsah a předpokládaný počet zaměstnanců v čase

Harmonogram činností investora			Rozsah investice		Počet zaměstnanců
			nehmotný maj.	hmotný maj.	
2023-2024	1. rok	Projektová příprava, st. povolení	5,2 mil.CZK	0,5 mil. CZK	0
2024-2025	2. rok	Výstavba objektu a přípojek	1,2 mil. CZK	280 mil. CZK	12
2025-2026	3. rok	Realizace objektu, instalace technologie	0,5 mil CZK	96 mil. CZK	120
			6,9 mil CZK	376,5 mil.CZK	
<b>Celkem</b>			<b>383,4 mil. CZK</b>		<b>132</b>

### Technické řešení

Záměr předpokládá budovu skládající se z výrobní haly a skladového prostoru včetně administrativního zázemí. Hala bude vyprojektována jako železobetonový skelet s architektonickými prvky na fasádě budovy. Nedílnou součástí stavby bude část administrativního zázemí, která bude mít prvky „wellbeing“ pro zaměstnance společnosti. Záměr taktéž předpokládá použití při výstavbě a následném provozu nejmodernější technologie s ohledem na efektivitu a zásady životního prostředí. Jedním z cílů tohoto investičního záměru je implementace inovativních řešení



nejenom při výstavbě, ale i v rámci použitého vybavení/technologií a při samotném provozování v souladu s požadavky Průmyslu 4.0.

Projektová dokumentace bude zpracována v souladu se závaznými ČSN a s Vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Objekt bude splňovat podmínky vyhlášky 398/2009 Sb. obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Stavba bude členěna na následující technická a technologická zařízení:

- montážní a skladovací hala s administrativou
- komunikace a zpevněné plochy
- venkovní kanalizace, Lapol, ČOV
- venkovní vodovod
- venkovní rozvody NN a VO
- venkovní plynovod
- oplocení a sadové úpravy
- strojovna SHZ
- dieselagregát – náhradní zdroj

#### **Základní energetická bilance stavby /spotřeba médií a hmot/**

##### **1) Plynovod**

###### **Potřeba zemního plynu**

Napojení na řad – místo, DN	VTL DN 300
Spotřeba plynu hodinová	120 m <sup>3</sup> /hod
Spotřeba plynu denní	1 920 m <sup>3</sup> /den
Spotřeba plynu roční	633 600 m <sup>3</sup> /rok

##### **2) Elektroinstalace:**

Energetická bilance:

Instalovaný příkon	584 kW
Soudobý příkon	235 kW

##### **3) Zdravotechnika:**

###### **Hydrotechnické výpočty:**

**Potřeba vody** (příloha dle vyhlášky 428/2001Sb.):

Denní spotřeba vody	10,8 m <sup>3</sup> /den
Max. hodinová spotřeba vody	0,45 m <sup>3</sup> /hod
Roční spotřeba vody	3 960 m <sup>3</sup> /hod





Jedná se o spotřebu vody pro splnění základních hygienických parametrů. Případné maximální hodinové odběry budou řešeny v územním a stavebním řízení.

Technická voda	1,4 m <sup>3</sup> /hod	862,4 m <sup>3</sup> / měsíc	10 349,3 m <sup>3</sup> /rok
Pitná voda	0,07 m <sup>3</sup> /hod	43,12 m <sup>3</sup> / měsíc	517,4 m <sup>3</sup> /rok

Likvidace technologických vod bude řešena interně, popřípadě v rámci budoucích dohod s SPZ Triangle.

#### 4) Vytápění:

##### Tepelná bilance

Způsob vytápění	Administrativa teplovodní s otopnými tělesy – Plynový turbokotel GEMINOX typ THRi10-25C (o výkonu max. 23,9 kW) Hala plynové trubkové infrazářiče fy Mandík HELIOS typ 40-UD+ (o max. výkonu 36,1 kW),
Roční spotřeba tepla	1 344 492 kWh

#### Výrobní proces – výrobní linka na ekologické obaly z papírové hmoty

**Použitá technologie:** - výrobní linka SEM typu FT – 6000

Výrobní proces se skládá z 5 hlavních oblastí:

1. Pulping Systém Area – surový materiál (vlnitý karton) se rozdrťí a prochází technologickými přípravnými kroky. Zpracovává se na hmotu, která prochází čištěním a dalším rozměňováním.
2. Water Cleaning Area – tato oblast slouží k údržbě a čištění použité vody, která byla použita v technologickém procesu. Systém je založený na biologickém čištění, odstraňuje veškeré organické částice.
3. Foming Area – v této fázi je připravená papírová hmota tvarována do vlhkého výrobku podle konkrétních požadavků zákazníků. K tomuto procesu jsou použity 2 osmihranné bubny založené na jedinečné francouzské technologii s instalovanými formovacími formami. Dále jsou použity manipulátory pro přepravu výrobků, vakuové systémy, čerpadla a elektromotory.
4. Drying Area – prostor pro sušení. Jedná se o konvekční jednovrstvé sušení na dvou dopravních pásmech. Sušička je ohřívána horkým vzduchem





- generovaným v přímém systému ohřevu vzduchu se 4 ohřivači vzduchu typu KRON. Pracovní teplota uvnitř sušičky se pohybuje v rozmezí 200 – 300 stupňů celsia.
5. Balení a skladování – v tomto prostoru jsou hotové výrobky počítány, baleny a připravovány pro skladování, přepravu a další logistické operace. Sekce zahrnuje 8-řadý pokročilý dopravník a systém pro srovnávání a balení svazků, systém pro svařování fólií.

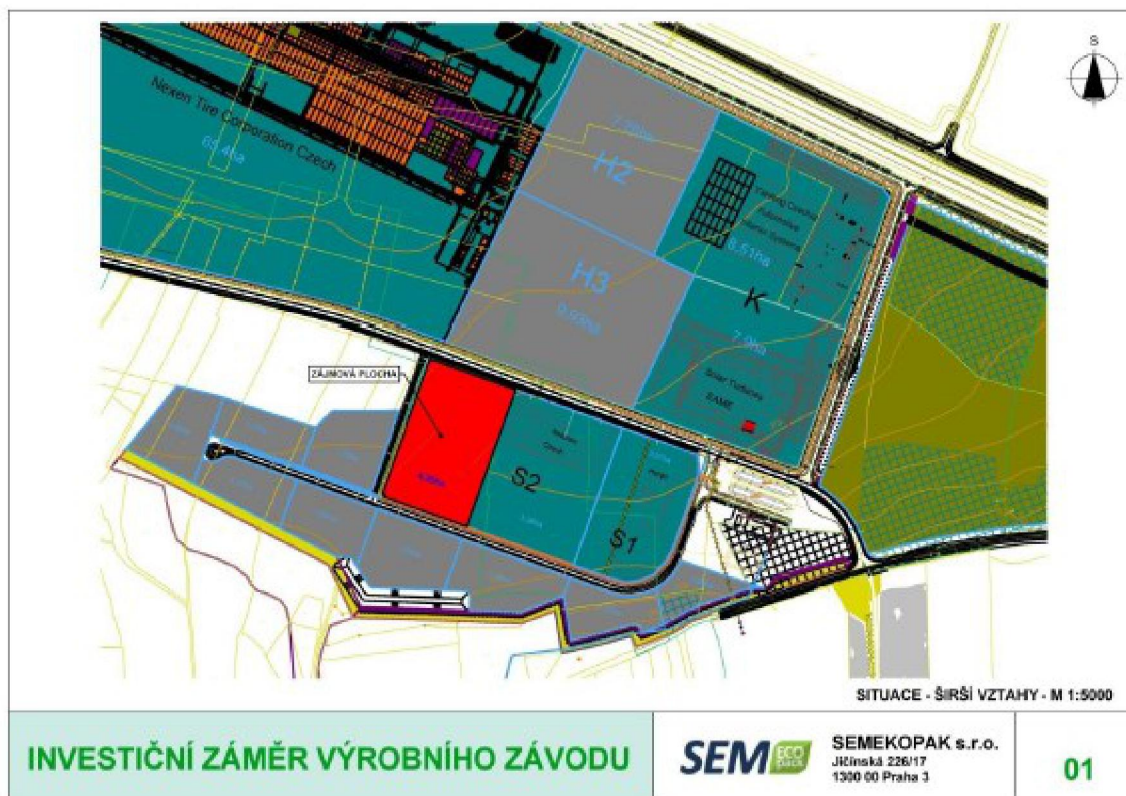
Drying Area :





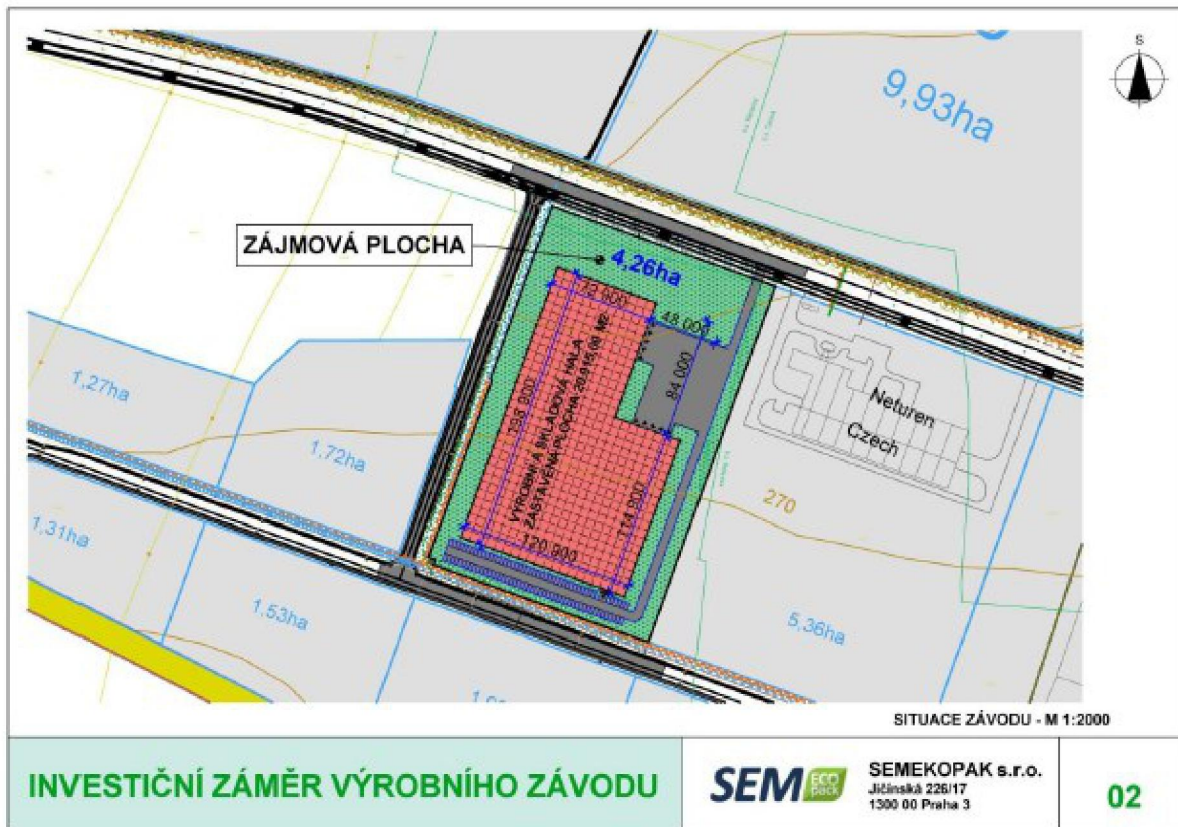
## Zákres investičního záměru:

Širší vztahy – lokalita SPZ Triangle ( Staňkovický rozptyl)





Situace závodu SEMEKOPAK s.r.o.





Příloha č.1 - Vizualizace závodu SEMEKOPAK s.r.o.







SEM ECOPACK  
PROMYSLOVA Street, 2/6,  
Sambir, Lviv Region, 814 00

SEM ECOPACK identification number: 193 62 846, hereby declares its readiness to manufacture and supply the company, SEMEKOPAK s.r.o. Jičínská 226/17, 130 00 Praha 3, equipment, to carry out its chief installation, to provide technical support, and to conduct personnel training.

Statutory Representative of the Company  
Executive director  
Sambir, 2023-06-26



Maksym POLUNIN



*Toto je ověřený překlad připojeného dokumentu z anglického jazyka.*



SEM ECOPACK  
Ulice PROMYSLOVA 2/6,  
Sambir, Lvovská oblast, 814 00

Společnost SEM ECOPACK, identifikační číslo: 193 62 846, tímto prohlašuje, že je připravena vyrábět a dodávat společnosti SEMEKOPAK s.r.o. Jičínská 226/17,130 00 Praha 3, zařízení, provádět jeho šéfmontáž, poskytovat technickou podporu a provádět školení personálu.

Zákonný zástupce společnosti

Maksym POLUNIN

Výkonný ředitel  
Sambir, 26. června 2023

Otisk razítka: nečitelné  
Podpis nečitelný



PŘEKLADATELSKÁ DOLOŽKA

Já, Ing. Barbora Tošnerová, IČ: 46645888, jsem osobně provedla překladatelský úkon jako tlumočnick jmenovaný podle zákona č. 36/1967 Sb. rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 25. listopadu 1992 pod č. jedn. Spr. 2061/92, T-186, pro jazyk český a anglický, zapsaný v seznamu soudních tlumočnicků a soudních překladatelů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR v souladu s § 44 zákona č. 354/2019 Sb., o soudních tlumočnicích a soudních překladatelích.  
K provádění překladu nebyl přibrán konzultant.

Tímto stvrzuji, že překlad souhlasí s textem připojené listiny.

Úkon je zapsán v evidenci úkonů pod číslem 092083/2023

Dne: 26.7.2023

Ing. Barbora Tošnerová



TRANSLATOR'S CLAUSE

I, Ing. Barbora Tošnerová, ID No. (IČ): 46645888, have personally made this translation as a translator appointed pursuant to Act No. 36/1967 Coll., by virtue of the decision of the Chairman of the Regional Court in České Budějovice of 25 November 1992 under Ref. No. Spr. 2061/92, T-186, for the Czech and English languages, registered in the Register of Sworn Interpreters and Sworn Translators maintained by the Ministry of Justice of the Czech Republic, in compliance with Section 44 of Act No. 354/2019 Coll., on Sworn Interpreters and Sworn Translators.  
No consultant was engaged for performance of the translation.

I hereby certify that the translation corresponds to the wording of the attached document.

The translation is registered in the Register of Translations under Reg. No. 092083/2023

Date: 26.7.2023

Ing. Barbora Tošnerová

