

KUPNÍ SMLOUVA

s odkládací podmínkou

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

(1) **Zlínský kraj**

se sídlem třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín,
IČO: 708 91 320, DIČ: CZ70891320,
zastoupený Ing. Radimem Holišem, hejtmanem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 2786182/0800
ID datové schránky: scsbwku
(„**Prodávající**“)

a

(2) **OXALIS, spol. s r.o.**

se sídlem Slušovice, K Teplinám 663, PSČ 76315
IČO: 49435281, DIČ: CZ49435281
zastoupený Ing. Petrem Zelíkem, jednatelem
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. 1463210287/0100
ID datové schránky: krqrxvs
(„**Kupující**“)

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

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující pozemkové parcely v katastrálním území Holešov, obci Holešov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, na LV č. 1590, pro výše uvedené k. ú. a obec:
 - **p. č. 2760/40, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha o výměře 51 630 m².**Aktuální výpis z katastru nemovitostí k pozemku tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.
- 1.2 Pozemek uvedený v bodu 1.1. tohoto článku je určen k realizaci projektu SPZ Holešov (dále jen „SPZ Holešov“). Prodávající je příjemcem dotace na tento projekt v rámci Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (dále jen „Program“). Správcem Programu je Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „Správce programu“). Prodávající je povinen ve vztahu k poskytnutým prostředkům dotace dodržovat pravidla Programu a Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace a návratné finanční výpomoci na akce SPZ Holešov (dále jen „Závazné podmínky“).
- 1.3 Geometrickým plánem č. 2670-174/2021 pro obec a k. ú. Holešov ze dne 28. 6. 2021 vyhotoveným společností GEODEZIE KROMĚŘÍŽ, spol. s r. o., který je opatřen souhlasem příslušného katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště s očíslováním parcel, byl z pozemku

uvedeného v bodě 1.1 oddělen pozemek p. č. 2760/155 a pozemek p. č. 2760/156. Pozemek nově označený jako **p. č. 2760/155** má výměru **8 851 m²**, je účelově zařazen jako ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek nově označený jako **p. č. 2760/156** má výměru **9 999 m²**, je účelově zařazen jako ostatní plocha, jiná plocha. Pozemky p. č. 2760/155 a p. č. 2760/156 budou pro účely této smlouvy dále označovány jako „**Pozemky**“. Geometrický plán č. 2670-174/2021 tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy.

- 1.4** Kupující předložením Investičního záměru ze dne 08. 01. 2026 požádal Prodávajícího o odkup Pozemků uvedených v bodu 1.3. tohoto článku za účelem výstavby výrobně expedičního centra Kupujícího.
- 1.5** Prodávající má v úmyslu Kupujícímu Pozemky prodat za podmínek stanovených v této Smlouvě.
- 1.6** Kupující má v úmyslu na Pozemcích vybudovat výrobně expediční centrum a venkovní zážitkovou relaxační zónu, vše blíže definované v investičním záměru, který je jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „**Investiční záměr**“ nebo „**Stavby**“).

2. KOUPE

Koupě Pozemků

- 2.1** Prodávající tímto prodává, odevzdává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Pozemkům za Kupní cenu uvedenou v bodu 3.1 této Smlouvy, v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto od Prodávajícího Pozemky kupuje do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Pozemky převzít. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu za Pozemky Kupní cenu uvedenou v bodu 3.1 této Smlouvy.

Rezervovaný příkon el. energie

- 2.2** Vlastnické právo k Pozemkům zahrnuje také právo Kupujícího čerpat rezervovaný příkon elektrické energie ve **250 kW**, kterým Prodávající disponuje na základě Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010 uzavřené mezi Prodávajícím a společností EG.D, s.r.o., se sídlem Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 21055050. Prodávající vydá Kupujícímu Souhlas s poskytnutím rezervovaného příkonu ve smyslu výše uvedené Smlouvy o připojení k distribuční soustavě č. 700008372000010, na jehož základě s Kupujícím společnost EG.D, s.r.o. uzavře smlouvu o připojení, dle které Kupující již nehradí podíl na nákladech spojených s připojením a se zajištěním požadovaného příkonu. Podíl Kupujícího na oprávněných nákladech na připojení Investičního záměru na distribuční síť společnosti EG.D, s.r.o. ve výše uvedených parametrech je zahrnut v Kupní ceně za Pozemky, která je stanovená v bodu 3.1 této Smlouvy.
- 2.3** V případě, že z důvodu na straně Kupujícího nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům, a to i z důvodu odstoupení od této Smlouvy, je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím úhradu veškerých oprávněných nákladů, které Prodávajícímu vznikly v souvislosti s připojením Pozemků k distribuční soustavě nebo se zajištěním požadovaného příkonu dle vyhlášky č. 16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě (případně předpisu, který tuto vyhlášku novelizuje nebo nahrazuje). Prodávající je povinen Kupujícímu vzniklé náklady doložit. Pro případ, kdy úhrada vynaložených nákladů případně nerealizovaného připojení proběhne na základě smlouvy v budoucnu uzavřené mezi Kupujícím a společností EG.D, s.r.o., se právo Prodávajícího uvedené v první větě tohoto bodu neuplatní.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1.** Smluvní strany sjednávají kupní cenu za převod vlastnického práva k Pozemkům ve výši **19 050 000,- Kč** (slovy: devatenáctmilionůpadesátisíc korun českých) **bez DPH** (dále jen „**Kupní cena**“). Kupní cena je sjednána podle znaleckého posudku č. 7213/23/2026 ze dne 31. 03. 2026 zpracovaného Ing. Lubomírem Kostkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který stanovil obvyklou cenu Pozemků. K uvedené Kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. Náklady spojené s vypracováním výše uvedeného znaleckého posudku, uhradil Kupující před podpisem této Smlouvy, a tyto nejsou zahrnuty do Kupní ceny.

- 3.2.** Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy ve dvou platbách. První část Kupní ceny ve výši **5 %** Kupní ceny, což činí **952 500,- Kč + DPH** v zákonné výši, bude Kupujícím uhrazena na základě zálohové faktury vystavené Prodávajícím ve lhůtě do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy dle bodu 12.4. této Smlouvy (dále jen „záloha“). Druhá část Kupní ceny ve výši **95 %** Kupní ceny, což činí **18 097 500,- Kč + DPH** v zákonné výši bude Kupujícím uhrazena na základě zálohové faktury vystavené Prodávajícím ve lhůtě stanovené dle bodu 10.3 této Smlouvy (dále jen „doplatek kupní ceny“).
- 3.3.** Splatnost zálohových faktur je 30 dnů od vystavení, pouze však za podmínky, že faktura bude Kupujícím doručena alespoň 25 dnů před splatností. Prodávající vystaví daňový doklad na zálohu a doplatek kupní ceny do 15 dnů ode dne jejich přijetí.
- 3.4.** V případě, že Kupující nezplatí Prodávajícímu řádně a včas zálohu, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit, a to tak, že Prodávající zašle na adresu Kupujícího znění písemného odstoupení od Smlouvy z důvodu nezaplacení zálohy. V tomto případě se Smlouva ruší od samého počátku.
- 3.5.** Pokud kdykoliv v průběhu trvání vztahu založeného touto Smlouvou Kupující neuhradí Prodávajícímu řádně a včas kteroukoliv ze smluvních pokut uvedených v této Smlouvě, či jiný peněžitý nárok Prodávajícího vzniklý na základě této Smlouvy, včetně náhrady škody, je Prodávající oprávněn zálohu či její odpovídající část použít k umožnění těchto nároků. K zápočtu zálohy dojde v souladu s právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem a zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a to jednostranným zápočtem Prodávajícího. Za tímto účelem uzavírají Smluvní strany dohodu, dojde-li k započtení zálohy či její odpovídající části dle tohoto bodu Smlouvy, je Kupující povinen doplatit zálohu na celkovou výši uvedenou v bodu 3.2 tohoto článku, a to do 14 dnů ode dne doručení oznámení Prodávajícího o započtení zálohy či její odpovídající části k umožnění nároků Prodávajícího. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě, že záloha bude použita na úhradu nároků Prodávajícího a Kupující provede v souladu s předchozí větou její doplacení, započítává se na Kupní cenu pouze ta část zálohy, která nebyla dotčena započtením. V případě, že Kupující neprovede doplacení zálohy do její sjednané částky, je Prodávající oprávněn po uplynutí uvedené lhůty k doplacení zálohy od této Smlouvy písemně odstoupit.
- 3.6.** V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy je Prodávající povinen do 30 dnů ode dne, kdy nastaly účinky odstoupení od Smlouvy, vrátit Kupujícím zálohu či její odpovídající část, nebyla-li však započtena na nároky Prodávajícího podle této Smlouvy nebo na úhradu oprávněných nákladů, které Prodávajícímu vznikly v souvislosti s připojením Pozemků k distribuční soustavě nebo se zajištěním požadovaného příkonu dle bodu 2.3 této Smlouvy. Prodávající vrátí Kupujícím zálohu či její odpovídající část bezhotovostním převodem na účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy; Kupujícím v tomto případě nenáleží žádné úroky. Pokud Kupující nesplní podmínku uvedenou v bodu 4.5 této Smlouvy do dne, kdy nastaly účinky odstoupení od Smlouvy, je Prodávající oprávněn pozdržet výše uvedenou vratku zálohy až do doby, kdy budou splněny podmínky dle bodu 4.5 této Smlouvy.
- 3.7.** Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena je zaplacená dnem, kdy je na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy připsána záloha a také doplatek kupní ceny uvedený v bodu 3.2. tohoto článku.
- 3.8.** Kupující bere na vědomí, že sjednaná výše Kupní ceny může být Prodávajícím jednostranně upravena. Bližší podmínky, kdy se uplatní úprava sjednané Kupní ceny, jsou uvedeny dále v bodě 10.7. této Smlouvy.

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY

Právní stav

- 4.1** Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni podpisu této Smlouvy nejsou Pozemky zatíženy jakýmkoliv věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy, nájemními právy nebo jinými věcnými právy dle bodu 4.2 písm. c) tohoto článku nebo jinými užívacími právy třetích osob.

- 4.2** Prodávající prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání této Smlouvy:
- (a) Prodávající není účastníkem žádného soudního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního, ani správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností dle této Smlouvy, a dle vědomí Prodávajícího žádné takové řízení ani nehrozí, a dle jeho vědomosti Pozemky, ani žádná jejich část není předmětem jakéhokoli nároku třetích osob;
 - (b) Pozemky jsou v jeho výlučném vlastnictví; výpis z katastru nemovitostí, který je k této Smlouvě připojen jako **příloha č. 3**, odráží úplně a dle skutečnosti aktuální stav právních vztahů k pozemku uvedenému v bodě 1.1 této Smlouvy;
 - (c) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemků ve prospěch jakékoli třetí osoby.
- 4.3** Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího jakkoliv nezadluží, nezatíží, dále nepronajme, nepřevéde, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiné úkony k převodu nebo zatížení Pozemků, ani neprovede změnu jejich fyzického stavu.

Faktický stav, stavební příprava

- 4.4** Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu součinnost s realizací Investičního záměru, a to včetně případných vydání nezbytných souhlasů s umístěním a realizací Staveb. Prodávající upozorňuje, že závazek součinnosti splní jen v rámci své samostatné působnosti. V rámci přenesené působnosti při výkonu státní správy je splnění závazku součinnosti vyloučeno.

Prodávající je dále povinen umožnit Kupujícímu napojení Pozemků na přílehlé inženýrské sítě, a to zejména pokud jde o elektřinu, plyn, vodu, splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci a umožnit Kupujícímu napojení Pozemků na síť pozemních komunikací v SPZ Holešov, a následně ve prospěch Kupujícího zřídit příslušná věcná břemena za úplaty stanovenou ve výši ceny obvyklé. Kupující je také do doby nabytí vlastnického práva k Pozemkům oprávněn vstupovat na Pozemky pro účely územního a stavebního řízení.

- 4.5** Kupující není oprávněn zahájit Stavby před nabytím Pozemků do svého vlastnictví, tj. před splněním všech odkládacích podmínek uvedených v bodě 10.2 této Smlouvy. V případě, že Kupující zahájí Stavby v rozporu s ustanovením věty první tohoto bodu Smlouvy, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Pro odstoupení se přiměřeně použije ustanovení čl. 8 této Smlouvy. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy dle tohoto bodu Smlouvy, je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Pozemky zpět bez vad, tzn. v právním a faktickém stavu, v jakém ho od Prodávajícího převzal. Kupující se zavazuje nahradit škodu, která Prodávajícímu vznikne v souvislosti s porušením povinnosti Kupujícího dle tohoto bodu Smlouvy. Ustanovením tohoto bodu Smlouvy není dotčeno právo Kupujícího vstupovat na Pozemky pro účely územního a stavebního řízení i před nabytím vlastnického práva dle bodu 4.4 tohoto článku.

Další prohlášení smluvních stran

- 4.6** V případě porušení prohlášení, záruk a závazků Prodávajícího uvedených v této Smlouvě, zejména v podobě nepravdivosti nebo neúplnosti kteréhokoli z příslušných prohlášení nebo záruk Prodávajícího, jež Kupující zjistí a oznámí Prodávajícímu a které nebudou napraveny nejpozději do jednoho měsíce od doručení výzvy Kupujícího, má Kupující právo od této Smlouvy odstoupit, jakož i případně další nároky vyplývající z platných právních předpisů. V případě využití práva na odstoupení se přiměřeně použije čl. 8 této Smlouvy.
- 4.7** Kupující prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav Pozemků a že Pozemky ve stavu, v jakém se v současné době nachází, od Prodávajícího kupuje (kupuje Pozemky jak stojí a leží).
- 4.8** Veškeré náklady, vynaložené Kupujícím při naplňování závazků z této Smlouvy či v souvislosti s naplňováním těchto závazků, nese Kupující. Prodávající se nebude žádným způsobem podílet na těchto nákladech vzniklých Kupujícímu, případně jiné osobě, pokud se k tomu Prodávající výslovně písemně nezaváže.

5. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Vznik předkupního práva

- 5.1** Kupující a Prodávající se ve smyslu ustanovení § 2140 a § 2144 Občanského zákoníku dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva předkupní právo k Pozemkům. Předkupní právo vyvolává účinky mezi Kupujícím a Prodávajícím okamžikem zveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky předkupního práva

- 5.2** Kupující se zavazuje, že v případě jakéhokoli svého záměru Pozemky nebo jejich část převést na třetí osobu, a to úplatně nebo bezúplatně, nabídne Pozemky vyjma jejich příslušenství, nebo části Pozemků vyjma příslušenství, nejprve Prodávajícímu ke koupi, a to za kupní cenu obvyklou stanovenou ke dni uplatnění předkupního práva na základě znaleckého posudku (v případě nabídky části Pozemků za poměrnou část takto stanovené kupní ceny), nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak. Tato kupní cena bude zahrnovat hodnotu Pozemků i veškerých na nich případně vybudovaných staveb a jejich součástí, s výjimkou jejich příslušenství, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Zpracování znaleckého posudku za účelem stanovení obvyklé kupní ceny zajistí Prodávající. Náklady spojené se zpracováním tohoto znaleckého posudku hradí Kupující a tyto náklady nejsou součástí kupní ceny.
- 5.3** Prodávající je povinen vyplatit Pozemky (jejich část) do šesti měsíců od doručení písemné nabídky Kupujícího, jinak předkupní právo zaniká. Kupující není oprávněn uplatňovat vůči Prodávajícímu žádné další podmínky nabídnuté vedle ceny.
- 5.4** Pro zamezení pochybností Smluvní strany konstatují, že pro případ, že Prodávající výše uvedené předkupní právo nevyužije, nejsou tímto dotčeny povinnosti Kupujícího dle čl. 6 této Smlouvy, zejm. dle bodů 6.6, 6.7 a 6.8 této Smlouvy, tedy povinnosti Kupujícího vyžádat si souhlas Prodávajícího s uvedenými dispozicemi s Pozemky či Stavbami.
- 5.5** Předkupní právo podle předchozích bodů tohoto článku se sjednává vůči třetím osobám i vůči právním nástupcům Kupujícího jako právo věcné.

Zánik předkupního práva

- 5.6** Předkupní právo zanikne ke dni 31. 12. 2040, avšak pouze za podmínky, že do uvedeného dne bude uskutečněn Investiční záměr a Smluvní strany si navzájem poskytnou potřebnou součinnost pro výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí. Uskutečněním Investičního záměru se rozumí získání kolaudačního souhlasu (či jiného ekvivalentního úkonu/rozhodnutí vedoucího k povolení užívání) ke Stavbám dle Investičního záměru, příslušným správním orgánem. Nebude-li uskutečněn Investiční záměr do dne 31. 12. 2040, předkupní právo trvá dále a zanikne uskutečněním Investičního záměru. Pro vyloučení pochybností ohledně podmínek zániku předkupního práva se Stavbami rozumí všechny stavby a stavební objekty výstavby dle Investičního záměru.

6. DALŠÍ PODMÍNKY

- 6.1** Kupující je povinen užívat Pozemky dle Investičního záměru, případně pro jiné účely investiční výstavby v oborech zpracovatelského průmyslu (CZ NACE 10-33) vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin, v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblastí výzkumu a vývoje a po dokončení investiční výstavby užívat Pozemky a Stavby na Pozemcích zřízené k provozování podnikatelské činnosti dle výše uvedených podmínek, a to alespoň po dobu 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu Staveb dle Investičního záměru, min. do dne 31. 12. 2040.
- 6.2** Kupující je povinen při přípravě a realizaci investiční výstavby **dodržet podmínky uvedené v Investičním záměru, respektovat Regulativy a zásady pro příchozí investice v SPZ Holešov popsané v příloze č. 6 této Smlouvy a dále dokončit Stavby, které jsou předmětem Investičního záměru a získat kolaudační souhlas k těmto Stavbám, případně jiné povolení**

k předčasnému užívání Staveb nebo ke zkušebnímu provozu, a to

a) **nejpozději do tří let od nabytí vlastnického práva Kupujícím k Pozemkům.**

6.3 Kupující se zavazuje zaměstnávat níže uvedený počet zaměstnanců:

- **do 2 let od dokončení Staveb podle Investičního záměru, alespoň 40 zaměstnanců v SPZ Holešov.**

Zaměstnancem se rozumí osoba pracující na plný úvazek. V případě jiných typů úvazků se sčítá hodinová doba práce a takové typy úvazků se přiměřeně přepočtou na počet plných úvazků. Uvedený počet zaměstnanců se Kupující zavazuje udržet alespoň 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040. Počet zaměstnanců může v rámci výše uvedeného závazku dočasně klesnout až o 10 % v rámci běžné fluktuace.

6.4 Kupující je povinen předkládat Prodávajícímu kolaudační souhlasy, rozhodnutí o zkušebním provozu a jiná rozhodnutí, povolení, opatření či úkony příslušných orgánů veřejné moci, týkající se Staveb, a to alespoň po dobu do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040. Kupující bude předkládat tuto dokumentaci Prodávajícímu nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci nebo od vydání příslušného rozhodnutí, povolení, opatření či úkonu, podle toho, co přichází v úvahu v prostých kopiích. Na žádost Prodávajícího je Kupující povinen dokumentaci poskytnout v originále či úředně ověřené fotokopii.

6.5 Kupující je povinen alespoň po dobu do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040, poskytovat Prodávajícímu písemně základní informace o realizovaném Investičním záměru, platné k 31. 12. příslušného roku, a to jméno investora, zařazení Investičního záměru podle CZ-NACE, plochu pozemků SPZ Holešov ve vlastnictví Kupujícího, plochu zastavěnou výrobními objekty, dosud realizovanou výši investice, počet dosud vytvořených pracovních míst a přiložit k těmto informacím originál či úředně ověřenou fotokopii kolaudačních rozhodnutí, rozhodnutí o zkušebním provozu či jiných rozhodnutí ve vztahu ke Stavbám umístěným na Pozemcích, pokud Kupující tyto listiny Prodávajícímu již dříve nepředložil. Kupující je povinen poskytnout tyto informace Prodávajícímu na základě jeho písemné žádosti a přiložit k nim výše uvedené listiny do 10. 1. následujícího roku. Na žádost Prodávajícího se Kupující zavazuje předložit Prodávajícímu případné další listiny prokazující informace o realizovaném Investičním záměru, s výjimkou informací, které naplňují definici obchodního tajemství. Smluvní strany se dohodly, že výjimka uvedená v předchozí větě se bude vykládat restriktivně.

Podmínky prodeje nemovitosti

6.6 Kupující je oprávněn po dobu do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040, **Pozemky prodat** třetí osobě či zcizit jinak než prodejem **pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího**, pokud to nevylučuje zákon a Kupující je dále povinen při prodeji Pozemků třetí osobě nebo při zcizení Pozemků jinak než prodejem zavázat nabyvatele Pozemků, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování všech povinností dle Smlouvy, zejména povinností uvedených v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14, a 6.15 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že za zcizení je považována rovněž dispozice s Pozemky v rámci jakékoli přeměny Kupujícího dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

6.7 Kupující je oprávněn po dobu do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040, **prodat Stavby** třetí osobě nebo je zcizit jinak než prodejem, budou-li samostatnou věcí, **pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího**, pokud to nevylučuje zákon a Kupující je dále povinen při prodeji Staveb třetí osobě nebo při jejich zcizení jinak než prodejem zavázat nabyvatele Staveb, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování povinností dle Smlouvy, zejména těch uvedených v bodech 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.7, 6.8, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že za zcizení je považována rovněž dispozice se Stavbami v rámci jakékoli přeměny Kupujícího dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností

a družstev.

Podmínky pronájmu a zatížení nemovitostí

6.8 Kupující je oprávněn po dobu do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, min. do dne 31. 12. 2040, pronajmout Pozemky a Stavby třetí osobě, přenechat je do užívání třetí osobě nebo je zatížit právem třetí osoby **pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího**, pokud to nevylučuje zákon; to neplatí pro věcná břemena dle bodu 6.16 této Smlouvy. Zákaz zatížení uvedený v tomto odstavci vyvolává účinky mezi Kupujícím a Prodávajícím již okamžikem zveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

Kupující je dále povinen při pronájmu, přenechání do užívání nebo zatížení Pozemků a Staveb právem třetí osoby zavázat třetí osobu, pokud to nevylučuje zákon, k dodržování podmínek dle Smlouvy, zejména těch uvedených v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy. Prodávající se zavazuje, že souhlas s pronájmem Pozemků a Staveb třetí osobě a s jejich přenecháním do užívání třetí osoby, bezdůvodně neodepře a v případě, že třetí osobou bude společnost náležející do stejného holdingu jako Kupující, souhlas udělí, bude-li Kupujícím vždy prokázáno, že třetí osoba je schopna a připravena plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy.

6.8.1. Prodávající touto Smlouvou uděluje souhlas Kupujícím s pronájmem Pozemků a Staveb dle bodu 6.8. tohoto článku v rozsahu činností uvedených v Investičním záměru těmto společností, které náleží do stejného holdingu jako Kupující:

- OXALIS Cool Drinks s.r.o., IČO: 07988397
- OXALIS Chocolate s.r.o., IČO: 21391459
- OXALIS Real Estate s.r.o., IČO: 25513362
- OXALIS Retail s.r.o., IČO: 60715642
- OXALIS Holding a.s., IČO: 05594529

(dále jen „Společnosti“).

6.8.2. Kupující tímto prohlašuje, že Společnosti budou zavázány plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy. Pro zamezení pochybností se však sjednává, že za splnění povinností uvedených v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy odpovídá Kupující. Kupující je povinen předložit Prodávajícímu kopii uzavřené nájemní smlouvy k nahlédnutí, a to nejpozději do 15 dnů od jejího podpisu, za účelem kontroly souladu s touto Smlouvou. Strany si tímto výslovně sjednávají, že souhlas Prodávajícího s pronájmem Pozemků a Staveb dle výše uvedeného je vázán na splnění povinností předložené nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě. Nepředloží-li Kupující nájemní smlouvu ve stanovené lhůtě nebo předložená nájemní smlouva nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, souhlas Prodávajícího s pronájmem Pozemků a Stavby bez dalšího zaniká dnem marného uplynutí lhůty pro předložení nájemní smlouvy, popřípadě dnem doručení nájemní smlouvy, která tyto náležitosti nesplňuje.

6.8.3. Pokud v době do 10 let od dokončení Staveb, tj. od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, Kupující zjistí, že Společnosti nejsou schopny plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy, je tuto skutečnost Kupující povinen bezodkladně písemně oznámit Prodávajícímu a pověřenému správci průmyslové zóny společnosti ZRIA, a.s.

6.8.4. V okamžiku, kdy Společnosti nejsou schopny plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy, souhlas Prodávajícího s pronájmem Pozemků a Staveb Společností pozbývá platnosti, a to bez nutnosti dalších úkonů Prodávajícího.

6.8.5. Prodávající si vyhrazuje právo odvolat svůj souhlas s pronájmem Pozemků nebo Staveb Společností dle tohoto článku Smlouvy, bude-li mít důvodné obavy, že tyto Společnosti již nadále nejsou schopny plnit povinnosti uvedené v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá,

6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy a Kupující neprokáže schopnost těchto Společností plnit výše uvedené povinnosti ani v dodatečné lhůtě 15 dnů stanovené ve výzvě Prodávajícího k prokázání schopností Společností plnit výše uvedené povinnosti.

Úhrada podílu za správu infrastruktury

- 6.9** Kupující se zavazuje počínaje dnem nabytí vlastnického práva k Pozemkům k placení podílu na úhradě za správu technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov ve výši **47 125, - Kč/rok bez DPH** (2,50 Kč/m²/rok bez DPH x výměra Pozemků) Prodávajícímu, příp. osobě pověřené zajišťováním této správy a inkasem podílu na úhradě za správu, a to jednou ročně na základě vyúčtování tohoto podílu na úhradě za správu formou vystavení daňového dokladu. Lhůta splatnosti daňového dokladu je 30 dnů ode dne vystavení. K účtované částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Správou technické a dopravní infrastruktury se rozumí zejm. zimní a letní údržba komunikací (komunikace pro automobilovou dopravu, pěší komunikace, autobusové zastávky, dopravní značení a případně vybudované osvětlení), údržba přilehlých pásů zeleně na pozemcích Prodávajícího a údržba dalších systémů a zařízení nezbytných pro provoz SPZ Holešov, které nejsou hrazeny z jiného titulu.
- 6.9.1** Prodávající je oprávněn podíl na úhradě za správu každoročně jednostranně zvyšovat, po zveřejnění míry roční inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem, o částku odpovídající tomuto ukazateli. Smluvní strany pro odstranění pochybností uvádí, že k úpravě podílu dle tohoto bodu Smlouvy není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 6.9.2** Povinnosti hradit výše uvedený podíl na úhradě za správu se Kupující nezprostí, pokud tuto povinnost v plné míře nepřenesou na případného jiného vlastníka Pozemků, a to takovým způsobem, aby bylo v případě dalšího převodu či přechodu vlastnického práva dosaženo takového stavu, kdy může Prodávající v budoucnu uplatňovat nárok na podíl na úhradě za správu vůči každému dalšímu aktuálnímu vlastníku Pozemků.

Dotační programy SPZ Holešov

- 6.10** Kupující bere na vědomí, že je pro Prodávajícího podstatným, aby Kupující dodržel veškeré podmínky sjednané v této Smlouvě, neboť projekt SPZ Holešov byl financován z dotačních zdrojů, které byly Prodávajícímu přiděleny v rámci dotačního programu Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury v celkové výši 1,1 mld. Kč. Porušením podmínek sjednaných v této Smlouvě Kupujícím by se Prodávající dostal do nepříznivé situace, kdy by byl vystaven sankcím za porušení podmínek dotačního programu. Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace (návrátne finanční výpomoci) jsou **přílohou č. 4** této Smlouvy. Podle dohody Smluvních stran se má za to, že Kupující má tytéž povinnosti, jako osoba povinná spolupůsobit při výkonu finanční kontroly podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.10.1** Kupující se zavazuje alespoň po dobu do 31. 12. 2040 poskytnout Prodávajícímu nezbytnou součinnost vyžadovanou pro splnění povinností Prodávajícího vůči Správci programu dle Závazných podmínek a k tomu, že bude užívat Pozemky tak, aby nedošlo k porušení Závazných podmínek. Pokud Správce programu prodlouží dobu uvedenou ve větě první tohoto odstavce a společnost ZRIA, a.s. tuto skutečnost Kupujícímu písemně oznámí, prodlužuje se doba dle údaje uvedeného v tomto oznámení.

Další podmínky

- 6.11** Prodávající se zavazuje zajistit řádnou a včasnou údržbu a správu technické a dopravní infrastruktury SPZ Holešov v míře, kterou lze po Prodávajícím spravedlivě požadovat, tak aby Kupujícímu byla umožněna plynulá doprava zboží, materiálu a osob v rámci SPZ Holešov.
- 6.12** Kupující se dále zavazuje dodržovat Dopravně provozní řád SPZ Holešov a zajistit dodržování Dopravně provozního řádu jeho zaměstnanci a dodavateli dodávek a služeb pro Kupujícího. Dopravně provozní řád SPZ Holešov je **přílohou č. 5** této Smlouvy. Prodávající je oprávněn jej i do budoucna měnit, přičemž s každou jeho změnou je povinen seznámit Kupujícího. Kupující se dále zavazuje, že pro parkování vozidel dodavatelů a zákazníků budou využity výhradně

prostory umístěné na Pozemcích. Za tímto účelem vybuduje Kupující na Pozemcích dostatečné množství parkovacích míst odpovídající vykonávané činnosti.

- 6.13** Kupující se zavazuje Prodávajícímu, popř. jinému provozovateli dešťové kanalizace v SPZ Holešov, hradit poplatek za odvod srážkových vod vpouštěných do dešťové kanalizace ve vlastnictví Prodávajícího maximálně v ceně obvyklé, pokud takový poplatek Prodávající v budoucnu stanoví. Právo na stanovení takového poplatku se nepromlčuje, poplatek je však možno stanovit pouze s účinností do budoucna. Prodávající je vlastníkem systému dešťové kanalizace v SPZ Holešov a zajišťuje odvádění dešťové vody z území SPZ Holešov v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách.
- 6.14** Kupující se zavazuje a zaručuje Prodávajícímu, že příprava, realizace, umístění nebo provozování Staveb na Pozemcích nebude mít nepříznivý dopad na umístování investičních záměrů jiných osob v SPZ Holešov, na realizaci projektu SPZ Holešov nebo na činnost osob již zasedlých v SPZ Holešov nebo v Technologickém parku Holešov. Kupující se zejména zavazuje a zaručuje Prodávajícímu, že na ochranu Staveb není žádným obecně závazným předpisem ani mezinárodněprávními normami nebo akty, kterými je Česká republika vázána, stanoveno žádné ochranné pásmo nebo jiné obdobné požadavky, limitující umístění jiných staveb, vysokých stromů nebo jiných překážek v blízkosti Staveb, s výjimkou ochranných pásem stanovených obecně závaznými předpisy na ochranu energetických vedení a dopravní infrastruktury.
- 6.15** Kupující se zavazuje v průběhu projektové přípravy a před podáním žádosti o příslušné správní povolení konzultovat s pověřeným správcem SPZ Holešov projektové řešení Staveb především z hlediska prostorového umístění a rozvržení Staveb Investičního záměru a jejich připojení na technickou infrastrukturu SPZ Holešov.

Zákaz zatížení Pozemků

- 6.16** Kupující není oprávněn zatížit Pozemky ani jejich části zástavním právem ani jiným obdobným právem třetí osoby, a to až do dne udělení předchozího písemného souhlasu Prodávajícího dle bodu 6.8 této Smlouvy.

Tento zákaz se nevztahuje na věcná břemena zřizovaná v souvislosti s realizací Investičního záměru za účelem zřízení, provozu, údržby nebo přístupu k technické infrastruktuře, inženýrským sítím, přípojkám a komunikacím.

Smluvní strany sjednávají zákaz zatížení Pozemků jako věcné právo ve prospěch Prodávajícího, které bude zapsáno do katastru nemovitostí.

7. SMLUVNÍ POKUTY, ÚROK Z PRODLENÍ

- 7.1** Smluvní strany se dohodly, že nebude-li splněna odkládací podmínka dle bodu 10.2 této Smlouvy, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **5 %** z Kupní ceny. Současně je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Tuto smluvní pokutu je Prodávající oprávněn započíst na již zaplacenou zálohu.
- 7.2** Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení kterékoli z povinností Kupujícího, které jsou uvedeny v bodech 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 6.6, 6.7, 6.8, 6.10.1 a v bodě 8.5 této Smlouvy, je Kupující zavázán zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **5 %** z Kupní ceny, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 7.3** Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení kterékoli z povinností Kupujícího, které jsou uvedeny v bodech 6.4, 6.5, 6.10 věta čtvrtá a 6.12 této Smlouvy, je Kupující zavázán zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **5 000,-Kč**, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
- 7.4** Prodávající je povinen před uplatněním smluvních pokut uvedených v bodech 7.1, 7.2 a 7.3 tohoto článku písemně vyzvat Kupujícího ke splnění povinnosti v dodatečně lhůtě trvající alespoň 15 dnů. Prodávající má právo na smluvní pokutu až po marném uplynutí této lhůty.
- 7.5** Povinnosti k úhradě smluvních pokut uvedených v bodech 7.1, 7.2 a 7.3 tohoto článku se Kupující zproští, prokáže-li, že mu ve splnění příslušných povinností ze Smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.

Překážka vzniklá z osobních poměrů Kupujícího nebo vzniklá až v době, kdy byl Kupující s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl Kupující podle Smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k úhradě nezprostí.

- 7.6** Smluvní strany si sjednávají, že v případě prodlení kterékoli ze stran s placením peněžitého dluhu je strana, která je v prodlení, zavázána zaplatit úrok z prodlení ve výši **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení**.
- 7.7** Splatnost smluvních pokut se sjednává na 30 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.
- 7.8** Oprávněná strana je oprávněna požadovat náhradu škody, způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou, ve výši přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Smluvní strany se dohodly a výslovně prohlašují (vědomi si rovněž aktuální judikatury Nejvyššího soudu ve věci smluvních pokut, 31 Cdo 2273/2022), že smluvní pokuty stanovené v této smlouvě plní funkci ryze sankční a nikoli paušalizační funkci. Smluvní strany akcentují důraz na autonomii vůle při sjednávání obsahu této smlouvy, kterou nadřazují před ostatní zásady Občanského zákoníku.
- 7.9** Oprávněná strana je oprávněna ze své vůle od nároku na smluvní pokutu **upustit. Pro úplnost se dodává, že na straně Prodávajícího činí tuto vůli orgány kraje.**
- 7.10** Zaplacení jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy nezavazuje Kupujícího závazku splnit povinnost smluvní pokutou utvrzenou.

8. Odstoupení od smlouvy

- 8.1** Prodávající je oprávněn odstoupit od této Smlouvy:
- 8.1.1 v případě, že Kupující ne zahájí výstavbu Staveb podle Investičního záměru do dvou let od nabytí vlastnického práva k Pozemkům (zahájením výstavby Staveb podle Investičního záměru se pro účely tohoto ustanovení Smlouvy rozumí takové práce, které jsou prováděny a směřují jednoznačně k realizaci Staveb podle Investičního záměru dle vydaného povolení záměru a schválené projektové dokumentace) nebo
- 8.1.2 v případě, že z okolností vyplývá, že Kupující není objektivně schopen uskutečnit Stavby podle Investičního záměru ve smyslu bodu 5.6 této Smlouvy do 3 let od nabytí vlastnického práva k Pozemkům nebo
- 8.1.3 v případě, že Kupující poruší některou smluvní povinnost uvedenou v bodech 6.6, 6.7 a 6.8 této Smlouvy.
- 8.2** V případě, že k porušení lhůt uvedených v bodech 8.1.1 a 8.1.2 tohoto článku došlo z důvodu neposkytnutí součinnosti Prodávajícího dle bodu 4.4 Smlouvy, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit až po poskytnutí dodatečné lhůty, která bude v délce trvání překážek uvedených v tomto bodu.
- 8.3** Prodávající je povinen před odstoupením od Smlouvy dle bodu 8.1.3 tohoto článku písemně vyzvat Kupujícího ke splnění povinnosti v dodatečné lhůtě trvající alespoň 15 dnů. Prodávající má v takovém případě právo odstoupit od Smlouvy až po marném uplynutí této lhůty.
- 8.4** Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně.

Následky odstoupení od smlouvy

- 8.5** Odstoupením od Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran se závazek ruší, zaniká právní titul, na jehož základě Kupující nabyl vlastnické právo k Pozemkům a obnovuje se předchozí stav vlastnictví k Pozemkům. Odstoupení od Smlouvy se však nedotýká práv a ujednání uvedených v ustanovení § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku. Každá Smluvní strana je povinna vrátit druhé Smluvní straně vše, co podle zrušené Smlouvy dostala, čímž se rozumí vrácení zaplacené Kupní ceny Prodávajícímu Kupujícímu oproti zpětného zapsání vlastnického práva k Pozemkům v katastru nemovitostí ve prospěch Prodávajícího. V případě odstoupení od Smlouvy bude postupováno takto:

- Smluvní strany do 30 dnů od účinného odstoupení od Smlouvy podepíší souhlasné prohlášení ve smyslu katastrální vyhlášky, které bude podkladem pro zpětný zápis vlastnického práva Prodávajícího k Pozemkům a podají návrh na vklad do katastru nemovitostí;
- Prodávající vrátí Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu bezhotovostním převodem na účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne provedení zpětného zápisu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Prodávajícího; Kupujícímu v tomto případě nenáleží žádné úroky.

Smluvní strany se zavazují za účelem vypořádání nároků z odstoupení od Smlouvy poskytnout si za tímto účelem veškerou potřebnou součinnost. V případě potřeby, resp. neprojevení dostatečné součinnosti Kupujícím, je Prodávající oprávněn pozdržet výše uvedenou vratku Kupní ceny až do doby, kdy bude zaručeno splnění podmínek dle bodu 8.8. tohoto článku, tedy předání Pozemků Prodávajícímu bez faktických a právních vad.

- 8.6** Prodávající je oprávněn k jednostrannému započtení svých peněžitých pohledávek, vzniklých na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, oproti pohledávce Kupujícího na vrácení zaplacené Kupní ceny nebo oproti jiným peněžitým pohledávkám Kupujícího, vzniklým na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, bez ohledu na pořadí splatnosti pohledávek Smluvních stran. Kupující není oprávněn k jednostrannému započtení svých peněžitých pohledávek, vzniklých na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, oproti jiným peněžitým pohledávkám Prodávajícího, vzniklým na základě této Smlouvy či jiných smluv uzavřených mezi Smluvními stranami, bez ohledu na pořadí splatnosti pohledávek Smluvních stran. Kupující není oprávněn postoupit žádnou z pohledávek dle Smlouvy na třetí subjekt bez písemného souhlasu Prodávajícího.
- 8.7** V případě, že Prodávající odstoupí od této Smlouvy v souladu s ujednáním tohoto článku, popř. bodů 10.5 a 10.6 Smlouvy, není povinen uhradit či nahradit Kupujícímu náklady, které Kupujícímu vznikly v souvislosti s plněním této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
- 8.8** V případě, že Prodávající odstoupí od této Smlouvy v souladu s ujednáním tohoto článku, předá Kupující Prodávajícímu Pozemky bez vad – tím se rozumí v právním a faktickém stavu, v jakém ho od Prodávajícího převzal, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Kupující je povinen nejpozději ke dni předání Pozemků zajistit výmaz veškerých zástavních práv a jiných zatížení vážnoucích na Pozemcích; to neplatí pro věcná břemena dle bodu 6.16 této Smlouvy. Nesplní-li tuto povinnost, je Prodávající oprávněn zajistit výmaz na náklady Kupujícího.

Odstoupení při rozestavěné stavbě

- 8.9** V případě, že Kupující na Pozemcích započal výstavbu Investičního záměru a cena již provedených stavebních prací dosahuje minimálně jedné třetiny výše Kupní ceny dle bodu 3.1 Smlouvy, avšak nastane situace, kdy hrozí naplnění hypotézy dle bodu 8.1.2 Smlouvy a Kupující tuto skutečnost s dostatečným předstihem písemně oznámí Prodávajícímu a prokáže, že zajistil jiného investora (dále jen „jiný investor“), který je od Kupujícího připraven Pozemky odkoupit i s rozestavěnými Stavbami dle Investičního záměru a je také schopen se vůči Prodávajícímu smluvně zavázat k dodržování povinností uvedených v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14 a 6.15 této Smlouvy, je Prodávající povinen učinit takové kroky, které by umožnily převzetí smluvních závazků Kupujícího jiným investorem, a to přednostně před využitím práva odstoupení od této Smlouvy. Vzhledem k okolnostem je Prodávající v takovém případě oprávněn prodloužit lhůty pro dokončení Staveb v nezbytném rozsahu, maximálně však o jeden rok. Prodávající však není povinen umožnit převzetí smluvních závazků jiným investorem v případě, že tento jiný investor nesplní podmínky dotačního programu dle bodu 6.10 této Smlouvy nebo nebude schválen správcem uvedeného dotačního programu a nezaváže se k plnění povinností dle Smlouvy, zejména těch uvedených v bodech 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 věta čtvrtá, 6.12, 6.13, 6.14, a 6.15 této Smlouvy.

9. OZNAMOVÁNÍ

- 9.1** Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi Smluvními stranami,

především oznámení, výzvy a sdělení uvedená v této Smlouvě (dále jen „Oznámení“), musí být:

- (a) vyhotovena v písemné formě a listinné podobě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy výhradně doporučeným dopisem poštou nebo
- (b) vyhotovena v písemné formě a elektronické podobě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně prostřednictvím informačního systému datových schránek do datové schránky, jejíž identifikátor je uveden v záhlaví této Smlouvy.

9.2 Oznámení učiněná způsoby uvedenými v bodu 9.1 tohoto článku budou považována za řádně doručená Smluvní straně, které jsou určena:

- (a) v případě zaslání doporučenou poštou (listinná podoba) - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím 3 pracovních dnů od data uložení zásilky na dodací poště adresáta nebo (ii) v den, kdy Smluvní strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;
- (b) v případě zaslání prostřednictvím informačního systému datových schránek (elektronická podoba) - v okamžiku uvedeném v ustanovení § 18a odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů (dále jen „zákon č. 300/2008 Sb.“), tj. v okamžiku kdy se do datové schránky přihlásí daná Smluvní strana; nepřihlásí-li se daná Smluvní strana do své datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo Oznámení dodáno do její datové schránky, považuje se toto Oznámení za doručené posledním dnem této lhůty (ustanovení § 18a odst. 3 zákona č. 300/2008 Sb.).

9.3 Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu změnu své adresy nebo změnu identifikátoru své datové schránky, jež jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy, a to doporučenou poštou či prostřednictvím informačního systému datových schránek. Toto oznámení musí být zasláno na adresu či do datové schránky, jež jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy, potažmo na adresu či do datové schránky, které byly řádně oznámeny způsobem uvedeným ve větě první tohoto bodu. V případě řádného doručení takového oznámení budou adresa či identifikátor datové schránky Smluvní strany změněny bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Smluvními stranami.

10. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY

Účinnost převodních ustanovení smlouvy

10.1 Smluvní strany si sjednávají, že právní účinky bodu 2.1 věta první a druhá Smlouvy nastanou až poté, co budou splněny odkládací podmínky stanovené v bodě 10.2 tohoto článku. Tato Smlouva tedy nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle bodu 12.4 Smlouvy s výjimkou ustanovení bodu 2.1 věta první a druhá této Smlouvy, které nabývá účinnosti splněním odkládacích podmínek dle čl. 10.2 tohoto článku. Pro úplnost se tedy konstatuje, že převod vlastnického práva k Pozemkům formou vkladu do katastru nemovitostí je možný až po splnění odkládacích podmínek dle bodu 10.2 tohoto článku.

10.2 Smluvní strany se dohodly, že se stanoví odkládací podmínky dle bodu 10.1 tohoto článku, a to:

- (a) bylo **vydáno povolení záměru pro Stavby** podle Investičního záměru, povolení záměru pro Stavby je pravomocné a současně
- (b) **Kupující zaplatí Prodávajícímu částku odpovídající Kupní ceně** dle bodu 3.1 této Smlouvy.

10.3 Prodávající vystaví zálohovou fakturu na doplatek kupní ceny do 15 pracovních dnů od data, kdy mu Kupující předloží originál či úředně ověřenou kopii povolení záměru Staveb podle Investičního záměru s vyznačením nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Kupující úředně ověřenou kopii povolení záměru předloží Prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co mu bude povolení záměru doručeno.

- 10.4** Má se za to, že odkládací podmínky jsou splněny, pokud o tom vydá Prodávající písemné potvrzení. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu písemné potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 10.2 (a) tohoto článku, a to do 15 pracovních dnů od předložení povolení záměru dle bodu 10.3 tohoto článku; do doby splnění závazku Prodávajícího k předání potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 10.2 (a) tohoto článku Prodávající není oprávněn vystavit zálohovou fakturu na doplatek kupní ceny. Prodávající se dále zavazuje předat Kupujícímu písemné potvrzení o splnění odkládací podmínky sjednané v bodě 10.2 (b) tohoto článku, a to do 15 pracovních dnů od jejího splnění. Prodávající přiloží potvrzení o splnění obou odkládacích podmínek dle bodu 10.2 tohoto článku také k návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle článku 11 této Smlouvy. Toto potvrzení bude dokladem o splnění odkládacích podmínek pro účely řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Odstoupení od smlouvy

- 10.5** V případě, že ani do **6 měsíců** od uzavření této Smlouvy nebude splněna odkládací podmínka dle bodu 10.2 písm. a) tohoto článku, je každá ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit (přiměřeně se použijí ustanovení čl. 8 této Smlouvy).
- 10.6** V případě, že Kupující nezplatí Prodávajícímu částku uvedenou v zálohové faktuře na vyúčtování doplatku kupní ceny ani do 30 dnů od splatnosti, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit (přiměřeně se použijí ustanovení čl. 8 této Smlouvy).

Prodloužení lhůty pro splnění odkládací podmínky

- 10.7.** Kupující může požádat Prodávajícího o prodloužení lhůty uvedené v bodu 10.5 tohoto článku pro splnění podmínky dle bodu 10.2 písm. (a) tohoto článku. Na prodloužení nevzniká právní nárok. V případě, že Prodávající žádosti Kupujícího o prodloužení lhůty dle předchozí věty vyhoví a nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy, má Prodávající právo navýšit Kupní cenu uvedenou v bodě 3.1 této Smlouvy v souladu se znaleckým posudkem, který v době uzavření Dodatku k této Smlouvě, nebude starší 3 měsíců, bude-li dle tohoto znaleckého posudku kupní cena vyšší, než Kupní cena uvedená v bodu 3.1 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nově stanovená kupní cena však nemůže být nižší než Kupní cena stanovená v bodu 3.1 této Smlouvy. Zpracování znaleckého posudku na stanovení aktuální kupní ceny v případě prodloužení lhůty uvedené v bodu 10.5 tohoto článku pro splnění podmínky dle bodu 10.2 písm. (a) tohoto článku zajistí Prodávající. Náklady spojené s vypracováním tohoto znaleckého posudku hradí Kupující a tyto náklady nejsou součástí kupní ceny. Pro zamezení pochybností se sjednává, že pokud bude žádost Kupujícího zaslána po uplynutí lhůty uvedené v bodu 10.5. tohoto článku, je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu dle bodu 7.1. této Smlouvy. Tento postup si Smluvní strany sjednávají s ohledem na nepředvídatelný budoucí vývoj cen na realitním trhu a dále s ohledem na povinnost Prodávajícího převádět pozemky nacházející se v SPZ Holešov pouze za cenu v daném místě a čase obvyklou, která vyplývá mj. ze Závazných podmínek.

11. NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 11.1** Návrh na vklad vlastnického práva, předkupního práva a zákazu zatížení Pozemků podle této Smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu podá Prodávající bez zbytečného odkladu po splnění obou odkládacích podmínek, nejpozději však do 14 kalendářních dní.
- 11.2** Smluvní strany se dohodly, že náklady správního poplatku za zahájení řízení o povolení zápisu práv v bodě 11.1 tohoto článku do katastru nemovitostí nese Kupující.
- 11.3** Kupující se dále zavazuje uhradit případný správní poplatek spojený s podáním žádosti o vydání rozhodnutí stavebního úřadu o dělení pozemků dle této Smlouvy.
- 11.4** Vlastnické právo k Pozemkům nabývá Kupující vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Za den předání Pozemků do užívání se považuje den nabytí vlastnického práva Kupujícího. Předkupní právo nabývá Prodávající vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Zákaz zatížení Pozemků jako věcné právo nabývá Prodávající vkladem tohoto práva do katastru

nemovitostí.

- 11.5** Smluvní strany se dohodly, že vyvinou veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby případné vady či překážky bránící povolení vkladu práv do katastru nemovitostí podle této Smlouvy byly odstraněny. V případě, že ve lhůtě 6 měsíců od podání návrhu na vklad práv podle této Smlouvy nebude, i přes dodržení závazku Smluvních stran vyvinout potřebnou součinnost, proveden vklad práv podle této Smlouvy, má kterákoli Smluvní strana právo od této Smlouvy odstoupit, a to i tehdy, nebude-li rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu v právní moci.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1** Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 12.2** Smluvní strany tímto vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že přijetím návrhu na uzavření smlouvy je i odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky.
- 12.3** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 12.4** Smlouva je povinně zveřejňovaná v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a její účinnost nenastane dříve, než bude uveřejněna. Bod 10.1 Smlouvy tímto není dotčen.
- 12.5** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto Smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se Smluvními stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do 30 dnů, si Smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky.
- 12.6** Tato Smlouva byla vyhotovena v 4 vyhotoveních v českém jazyce. Kupující obdrží 1 vyhotovení, Prodávající obdrží 2 vyhotovení a 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 12.7** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami. V případě, že ze strany Kupujícího nebude poskytnuta součinnost s podpisem Kupní smlouvy a Kupující schválenou Kupní smlouvu nepodepíše ani ve lhůtě určené ve výzvě Prodávajícího k poskytnutí součinnosti s uzavřením Kupní smlouvy, bude orgány kraje rozhodnuto o revokaci usnesení, kterým byla Kupní smlouva schválena.
- 12.8** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 12.9** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání za Smluvní strany.
- 12.10** Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha 1 – Geometrický plán č. 2670-174/2021

Příloha 2 – Investiční záměr

Příloha 3 – Aktuální výpis z katastru nemovitostí

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

Příloha 5 – Dopravně provozní řád SPZ Holešov

Příloha 6 – Regulativy a zásady pro příchozí investice v SPZ Holešov

13. DOLOŽKA DLE ZÁKONA O KRAJÍCH

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

Záměr kraje převést předmětné nemovitosti byl řádně zveřejněn na úřední desce ode dne 10. 02. 2026, sejmutu z úřední desky dne 12.03.2026.

Rozhodnuto orgánem kraje: Zastupitelstvo Zlínského kraje, datum a číslo jednací: [•]

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Zlínský kraj

Ing. Radim Holíš, hejtman

OXALIS, spol. s r.o.

Ing. Petr Zelík, jednatel