

**PRÍLOHA Č. 1 -  
NÁVRH KÚPNEJ ZMLUVY**

**DÁTUM: [●]**

**KÚPNA ZMLUVA**

Medzi

**VALALIKY INDUSTRIAL PARK, S. R. O.**  
(ako Predávajúci)

a

**EJL SLOVENSKO S. R. O.**  
(ako Kupujúci)

## OBSAH

|                                             |                                                                 |    |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1.                                          | Definície a výklad.....                                         | 2  |
| 2.                                          | Predmet Zmluvy .....                                            | 5  |
| 3.                                          | Kúpna cena a platobné podmienky.....                            | 5  |
| 4.                                          | Záruky Predávajúceho .....                                      | 6  |
| 5.                                          | Náprava Kupujúceho .....                                        | 6  |
| 6.                                          | Nároky tretích osôb .....                                       | 7  |
| 7.                                          | Záruky Kupujúceho .....                                         | 8  |
| 8.                                          | Závazky .....                                                   | 9  |
| 9.                                          | Závazky vyplývajúce zo Zápisu .....                             | 10 |
| 10.                                         | Nadobudnutie vlastníckeho práva k Pozemkom .....                | 10 |
| 11.                                         | Odovzdanie Pozemkov, prechod rizika, odovzdanie dokumentov..... | 11 |
| 12.                                         | Neplatnosť Zmluvy .....                                         | 12 |
| 13.                                         | Ukončenie Zmluvy .....                                          | 12 |
| 14.                                         | Všeobecné ustanovenia .....                                     | 13 |
| PRÍLOHA Č. 1 ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO.....      |                                                                 | 18 |
| PRÍLOHA Č. 2 POZEMKY .....                  |                                                                 | 21 |
| PRÍLOHA Č. 3 ODOVZDÁVACIA DOKUMENTÁCIA..... |                                                                 | 22 |
| PRÍLOHA Č. 4 OBMEDZUJÚCE POZNÁMKY.....      |                                                                 | 23 |

Táto kúpna zmluva (ďalej len „Zmluva“) sa uzatvára dňa [●] medzi:

- (1) **Valaliky Industrial Park, s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 827 15 Bratislava, IČO: 54 485 053, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 159129/B (ďalej len „Predávajúci“); a
- (2) **EJL Slovakia s. r. o.**, so sídlom Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, IČO: 54 490 383, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 159207/B (ďalej len „Kupujúci“).

## ÚVODNÉ USTANOVENIA::

- (A) Budúci predávajúci je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorú v plnom rozsahu vlastní Ministerstvo.
- (B) Dňa 1. júla 2022 Slovensko, Predávajúci a Kupujúci uzatvorili Investičnú zmluvu (ďalej len „Investičná zmluva“) týkajúcu sa Projektu, ktorý má Kupujúci realizovať na Území. V článkoch 4.3 a 4.4 Investičnej zmluvy sa ustanovuje, že Slovensko zabezpečí nadobudnutie Verejných pozemkov a Súkromných pozemkov Predávajúcim.
- (C) Zároveň Kupujúci uzatvoril tri samostatné dohody týkajúce sa realizácie strategického parku s názvom "Strategické územie Valaliky" s Mestom Košice, Obcou Valaliky a Košickým samosprávnym krajom.
- (D) Dňa 1. júla 2022 Predávajúci a Kupujúci uzatvorili Zmluvu o budúcich zmluvách (ďalej len „Zmluva o budúcich zmluvách“), ktorá predpokladá uzavretie tejto Zmluvy.
- (E) Predávajúci má v záujme predat' Pozemky a kupujúci má v záujme Pozemky kúpiť za Kúpnu cenu.

Preto sa Zmluvné strany dohodli takto:

## 1. DEFINÍCIE A VÝKLAD

### 1.1 Definície

Pokiaľ nie je tejto Zmluve výslovne uvedené inak, pojmy s veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený nižšie:

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Zmluva“                     | znamená túto Kúpnu zmluvu.                                                                  |
| „Zmluva o budúcich zmluvách“ | má význam uvedený v bode (D) úvodných ustanovení tejto Zmluvy.                              |
| „Porušenie“                  | má význam uvedený v článku 5.1 tejto Zmluvy.                                                |
| „Katastrálny úrad“           | znamená Okresný úrad Košice, katastrálny odbor.                                             |
| „Kataster nehnuteľností“     | znamená register vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, ktorý vedie Katastrálny úrad. |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>„Nárok“</b>                      | má význam uvedený v článku 5.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>„Deň uzavretia“</b>              | má význam uvedený v článku 10.1.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„Kontaminácia“</b>               | znamená prítomnosť akejkoľvek Nebezpečnej látky v pôde (alebo na jej povrchu), v podzemnej alebo povrchovej vode na Pozemkoch alebo ich časti, pod ním alebo z neho vystupujúcej.                                                                                                                                                                              |
| <b>„Životné prostredie“</b>         | znamená všetky alebo ktorúkoľvek z týchto médií (samostatne alebo spoločne): vzduch (vrátane ovzdušia v budovách a vzduchu v iných prírodných umelých nadzemných či podzemných objektoch); voda (vrátane vody pod zemou alebo v zemi alebo v kanalizácii alebo v odtokoch); pôda a zem a všetky ekologické systémy a živé organizmy (vrátane človeka).         |
| <b>„Právo životného prostredia“</b> | znamená akýkoľvek platný zákon týkajúci sa: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) ochrany Životného prostredia alebo</li> <li>(b) prítomnosti, emisie, vypúšťania, uvoľňovania alebo úniku Nebezpečných látok do Životného prostredia alebo výroby, spracovania, zaobchádzania, skladovania, prepravy alebo zneškodňovania Nebezpečných látok.</li> </ul> |
| <b>„Deň podpisu“</b>                | znamená deň, kedy posledná zo Zmluvných strán podpíše túto Zmluvu.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>„Odovzdávacia dokumentácia“</b>  | má význam uvedený v článku 11.3.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>„Nebezpečná látka“</b>           | znamená akýkoľvek odpad, znečisťujúcu látku, kontaminant a akúkoľvek inú prírodnú alebo umelú látku (v pevnom, kvapalnom, plynnom skupenstve či v podobe výpar), ktorá môže spôsobiť ujmu alebo poškodiť Životné prostredie alebo zdravie ľudí.                                                                                                                |
| <b>„Investičná zmluva“</b>          | má význam uvedený v bode (B) úvodných ustanovení tejto Zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>„Pozemky“</b>                    | znamená pozemky uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>„Strata“ alebo „Straty“</b>      | znamená (i) skutočnú škodu vrátane, ale nie výlučne, akýchkoľvek ušlých výhod, ktoré by Zmluvná strana, ktorej strata vznikla, získala, ak by Zmluvná strana, ktorá sa dopustila porušenia, dodržala svoje povinnosti podľa                                                                                                                                    |

tejto Zmluvy, (ii) úroky, pokuty, primerané a odôvodnené náklady a výdavky a (iii) ušlý zisk, ak nie je v Investičnej zmluve uvedené inak.

|                                  |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „Zmluvná strana“                 | znamená Predávajúceho a Kupujúceho.                                                                                                                                                                       |
| „Návrh na vklad“                 | má význam uvedený v článku 10.2.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                           |
| „Závazok vyplývajúci zo Zázpisu“ | má význam uvedený v článku 9.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                              |
| „Kúpna cena“                     | má význam uvedený v článku 3.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                              |
| „Záruky Kupujúceho“              | má význam uvedený v článku 7 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                                |
| „Zázpis“                         | má význam uvedený v článku 3.2(a) tejto Zmluvy.                                                                                                                                                           |
| „Dátum registrácie“              | má význam uvedený v článku 3.2(a) tejto zmluvy.                                                                                                                                                           |
| „Obmedzujúce poznámky“           | znamená poznámky zapísané v Katastri nehnuteľností týkajúce sa prebiehajúcich súdnych konaní alebo vydaných neodkladných opatrení a sú pre Územie uvedené v Prílohe č. 4 ( <i>Obmedzujúce poznámky</i> ). |
| „Bankový účet Predávajúceho“     | znamená bežný účet Predávajúceho č. [●] vedený v EUR.                                                                                                                                                     |
| „Záruky Predávajúceho“           | má význam uvedený v článku 4.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                              |
| „Nárok tretej osoby“             | má význam uvedený v článku 6.1 tejto Zmluvy.                                                                                                                                                              |
| „DPH“                            | znamená daň z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.                                                                                  |
| „Zádržné“                        | má význam uvedený v článku 3.2(c) tejto Zmluvy.                                                                                                                                                           |

## 1.2 Pojmy nedefinované v tejto Zmluve a výklad

- 1.2.1 Všetky pojmy s veľkým začiatočným písmenom použité v tejto Zmluve (vrátane úvodných ustanovení) majú v tejto Zmluve rovnaký význam ako v Zmluve o budúcich zmluvách a v Investičnej zmluve v poradií ich rozhodnosti, pokiaľ nie sú v tejto Zmluve výslovne definované inak.
- 1.2.2 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa dostatočne oboznámili s Investičnou Zmluvou a Zmluvou o budúcich zmluvách, predovšetkým vrátane príslušných ustanovení Investičnej zmluvy a Zmluvy o budúcich zmluvách, na ktoré táto Zmluva odkazuje, a súhlasia s odkazmi na Investičnú zmluvu a Zmluvu o budúcich zmluvách uvedenými v tejto Zmluve.

- 1.2.3 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia článku 2 Prílohy č. 1 (*Výklad*) Investičnej zmluvy sa vzťahujú na túto Zmluvu tak, ako by tieto ustanovenia boli uvedené v tejto zmluve, s výnimkou toho, že akékoľvek odkazy na Investičnú zmluvu uvedené v daných ustanoveniach sa vykladajú ako odkazy na túto Zmluvu.

## 2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Za podmienok uvedených v tejto Zmluve Predávajúci predáva Pozemky (vrátane všetkých ich častí, Sanačných prác na Území a príslušenstva) do výlučného vlastníctva Kupujúceho a Kupujúci kupuje Pozemky (vrátane všetkých ich častí, Sanačných prác na Území a príslušenstva) od Predávajúceho za Kúpnu cenu. Pre vylúčenie pochybností Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje každý pozemok Pozemkov samostatne a nezávisle od ostatných pozemkov tvoriacich Pozemky za časť Kúpnej ceny pripadajúcu na príslušný pozemok podľa jeho výmery, ako je uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
- 2.2 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu Kúpnu cenu za Pozemky v súlade s článkom 3 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Kúpna cena je konečná.
- 2.3 Spolu s touto Zmluvou Predávajúci a Kupujúci podpíšu Návrh na vklad.

## 3. KÚPNÁ CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 3.1 Kúpna cena na základe mechanizmu uvedeného v Zmluve o budúcich zmluvách predstavuje [*bude upresnené pred podpisom tejto Zmluvy*] bez DPH (ďalej len „**Kúpna cena**“).
- 3.2 Kúpna cena bude zaplatená Budúcim kupujúcim alebo v jeho mene takto:
- (a) 40 % Kúpnej ceny bude zaplatených do 30. apríla 2023 za predpokladu, že (i) rozhodnutie príslušného Katastrálneho úradu, na základe ktorého sa Kupujúci stal výlučným vlastníkom Pozemkov nadobudlo právoplatnosť (ďalej len „**Zápis**“ a „**Deň zápisu**“), a (ii) bola odovzdaná 1. etapa Sanačných prác na Území podľa Prílohy č. 5 (*Sanačné práce na Území*) k Investičnej zmluve v súlade s článkom 11.1 tejto Zmluvy.
  - (b) 40 % Kúpnej ceny bude fakturovaných po odovzdaní 2. etapy Sanačných prác na Území podľa Prílohy č. 5 (*Sanačné práce na Území*) k Investičnej zmluve v súlade s článkom 11.1 tejto Zmluvy.
  - (c) 20 % z Kúpnej ceny bude fakturovaných po schválení posledného míľnika uvedeného v Prílohe č. 6 (*Míľniky*) k Investičnej zmluve (ďalej len „**Zádržné**“) s možnosťou prípadných zrážok, ktoré je Kupujúci oprávnený uskutočniť podľa článku 3.5 tejto Zmluvy.
- 3.3 Kúpna cena bude uhradená na Bankový účet Predávajúceho.
- 3.3.1 Úhrada za Projekt železnice špecifický pre Spoločnosť, predĺženie z verejného bodu pripojenia až k Územiu pre pitnú vodu, odpadovú vodu a plyn a akékoľvek iné prípadné práce, okrem Sanačných prác na Území, ktoré - a v rozsahu, v akom - Predávajúci na základe konkrétnej požiadavky Kupujúceho zabezpečí alebo prispôsobí v prospech Kupujúceho, budú medzi Zmluvnými stranami osobitne písomne dohodnuté, pričom budú reflektovať dohodu Zmluvných strán v článku [4.8] Investičnej zmluvy, na základe princípu, že platba sa uskutoční v plnom rozsahu (na báze euro za euro) po ukončení dodávok. V prípade, ak takéto

práce bude poskytovať Predávajúci, Predávajúci a Kupujúci uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, v ktorom uvedú špecifikácie, cenu, platobný plán a ďalšie príslušné a obvyklé podmienky (ďalej len „**Dodatok**“). Pre upresnenie, okrem Projektu železnice špecifického pre Spoločnosť nebudú Slovensko ani Valaliky Industrial Park pre Spoločnosť vykonávať žiadne iné práce súvisiace so železničnými traťami a zriaďovacou stanicou, ktoré sa majú nachádzať na Území.

- 3.4 Kupujúci zadrží Zádržné ako zábezpeku až do splnenia všetkých Míľnikov uvedených v Prílohe č. 6 (*Míľniky*) k Investičnej zmluve a Zádržné sa považuje za zábezpeku za:
- (a) všetky zmluvné pokuty uvedené v Prílohe č. 6 (*Míľniky*) k Investičnej zmluve a
  - (b) akékoľvek zníženie ceny, ktoré môže byť spôsobené z dôvodu nedokončenia ktoréhokoľvek príslušného GPI uvedeného v Prílohe č. 6 (*Míľniky*) k Investičnej zmluve.
- 3.5 V prípade, ak niektoré z GPI nebude dokončené v súlade s Investičnou zmluvou do príslušného termínu uvedeného v Prílohe č. 6 (*Míľniky*), má Kupujúci právo znížiť Kúpnu cenu na základe Znaleckého posudku v pomere k zníženej trhovej hodnote Pozemkov pri zohľadnení prípadnej náhrady, na ktorú môže mať Kupujúci nárok vo forme zmluvnej pokuty.
- 3.6 Zmluvné strany berú na vedomie, že Zádržné má slúžiť ako dodatočné zabezpečenie Kupujúceho podľa tejto Zmluvy a nijako neobmedzuje práva Kupujúceho podľa tejto Zmluvy.
- 3.7 Nesporné sumy sú splatné do 60 dní od prijatia faktúry. Zaplatenie akejkoľvek sumy Kupujúcim nebráni Kupujúcemu v spochybnení tejto sumy alebo akejkoľvek inej sumy a nepredstavuje súhlas Kupujúceho s plnením záväzkov Predávajúceho podľa tejto Zmluvy. V prípade, že Kupujúci v dobrej viere spochybnil faktúru a zadrží fakturovanú sumu, Predávajúci nemôže prerušiť dodávku žiadnej časti prác, odstúpiť od Zmluvy alebo hroziť odstúpením z dôvodu zadržaných súm Kupujúcim.

#### **4. ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO**

- 4.1 Predávajúci zaručuje Kupujúcemu, že vyhlásenia a záruky uvedené v Prílohe č. 1 (ďalej len „**Záruky Predávajúceho**“) sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy pravdivé, správne a presné .
- 4.2 Každá zo Záruk Predávajúceho uvedená v tejto Zmluve je samostatná a nezávislá a nie je obmedzená odkazom na žiadne iné vyhlásenie alebo záruku.
- 4.3 Berie sa na vedomie, že Predávajúci nebol schopný poskytnúť nadobúdacie tituly za 10 rokov späťne, ako to požadoval Kupujúci v rámci svojej Due Diligence. Kupujúci uvedené akceptoval na základe informácie, že Predávajúci je si je istý poskytnutím záruky uvedenej v Prílohe č. 1 bodu 2.1 a že Predávajúci je presvedčený o správnosti a presnosti údajov o vlastníctve v Katastri nehnuteľností.

#### **5. NÁPRAVA KUPUJÚCEHO**

- 5.1 V prípade, že dôjde k porušeniu ktorejkoľvek zo Záruk Predávajúceho alebo sa zistí, že akákoľvek zo Záruk Predávajúceho je nepravdivá, nesprávna alebo nepresná, alebo Predávajúci poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy (každý takýto prípad ďalej len „**Porušenie**“), Predávajúci sa zaväzuje, že na základe žiadosti Kupujúceho a bez

toho, aby boli dotknuté iné prostriedky nápravy, ktoré má Kupujúci k dispozícii podľa tejto Zmluvy:

- (a) odstráni Porušenie v primeranej lehote stanovenej Kupujúcim a/alebo
- (b) nahradí Kupujúcemu všetky Straty (pokiaľ nie je v Investičnej zmluve stanovené inak) a/alebo
- (c) odškodní a zbaví zodpovednosti Kupujúceho v súvislosti s nárokom tretej osoby, ako je uvedené v článku 6.

(ďalej len „**Nárok**“).

- 5.2 Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade, ak bude vlastnícke právo Kupujúceho k niektorému z pozemkov tvoriacich Pozemky spochybnené alebo ak dôjde k porušeniu Záruk Predávajúceho uvedených v bodoch 2 (a) až (c) Prílohy č. 1, Predávajúci bude v prvom rade povinný vynaložiť maximálne úsilie, aby čo najskôr Porušenie napravil (a najmä aby nadobudol platný právny titul ku všetkým pozemkom tvoriacich Pozemky) bez toho aby Kupujúcemu vznikli akékoľvek ďalšie náklady.
- 5.3 Kupujúci je povinný čo najskôr, najneskôr však do 40 (štyridsiatic) pracovných dní od zistenia Porušenia zo strany Kupujúceho, oznámiť Predávajúcemu Porušenie. Pre vylúčenie pochybností, porušenie tejto povinnosti Kupujúcim nepredstavuje žiadne obmedzenie práva Kupujúceho súvisiaceho s príslušným Porušením, všetky tieto práva zostávajú zachované a Kupujúcemu nič nebráni v tom, aby si Nárok uplatnil kedykoľvek neskôr.

## 6. **NÁROKY TRETÍCH OSÔB**

- 6.1 Nasledujúce ustanovenia upravujú zodpovednosť Predávajúceho za akékoľvek nároky tretích osôb voči Kupujúcemu, ktoré (i) vznikli v dôsledku udalostí, ku ktorým došlo pred Dňom podpisu; a (ii) môžu viesť k zodpovednosti Predávajúceho podľa tejto Zmluvy; a (iii) týkajú sa Pozemkov alebo transakcie, predpokladanej v tejto Zmluve (ďalej len „**Nárok tretej osoby**“); na základe žiadosti Kupujúceho a bez toho, aby to malo vplyv na ostatné prostriedky nápravy, ktoré má Kupujúci k dispozícii podľa tejto Zmluvy:
- 6.2 Ak sa Kupujúci dozvie o akejkoľvek záležitosti, ktorá spadá do rozsahu tohto článku 6.2, je Kupujúci povinný písomne oznámiť túto skutočnosť Predávajúcemu. V uvedenom oznámení (i) sa uvedie základ, na základe ktorého sa náhrada škody uplatňuje; (ii) uvedie sa skutočná alebo predpokladaná výška Straty, ak je známa; a (iii) priložia sa k nemu kópie aktuálnych dokumentov, ktoré má Kupujúci k dispozícii. Pre vylúčenie pochybností, porušenie tejto povinnosti zo strany Kupujúceho nepredstavuje žiadne obmedzenie práva Kupujúceho súvisiaceho s príslušným Nárokom tretej osoby, všetky tieto práva zostávajú zachované a Kupujúcemu nebude brániť v tom, aby si Nárok uplatnil kedykoľvek neskôr, pokiaľ Kupujúci neoznámil Predávajúcemu porušenie takým spôsobom, ktorý účinne ohrozil obranu proti Nároku tretej osoby.
- 6.3 Predávajúci je povinný, ak ho o to Kupujúci požiada, prevziať obranu proti Nároku tretej osoby čo najskôr, najneskôr však do 20 (dvadsiatic) pracovných dní odo dňa, keď Predávajúci obdržal od Kupujúceho oznámenie obsahujúce všetky informácie podľa článku 6.2 a žiadosť Kupujúceho.

- 6.4 Na základe žiadosti podanej podľa článku 6.3, Predávajúci je povinný uskutočniť obranu voči Nároku tretej osoby na vlastné náklady a za pomocou renomovaného právneho zástupcu, ktorého si zvolí. Kupujúci bude oprávnený na vlastné náklady spolupracovať s Predávajúcim a jeho právnym zástupcom pri obrane proti takémuto Nároku tretej osoby a Kupujúci bude mať neobmedzené právo podieľať sa na takejto obrane. V prípade, ak Predávajúci neprevezme obranu voči Nároku tretej osoby, bude sa to považovať za Porušenie a Kupujúci bude mať nárok na akékoľvek prostriedky nápravy uvedené v článku 5.1 tejto Zmluvy. Kupujúci je oprávnený kedykoľvek a výlučne na základe vlastného uváženia odvolať svoje oprávnenie poskytnuté Predávajúcemu na obranu voči Nároku tretej osoby.
- 6.5 Pre vylúčenie pochybností, ak Predávajúci nepotvrdí alebo odmietne svoju zodpovednosť za Nárok tretej osoby, ktorý bude voči Kupujúcemu úspešne uplatnený, a to aj napriek tomu, že sa Predávajúci proti nemu bránil podľa tohto článku 6.5, Kupujúci bude stále oprávnený uplatniť si Nárok podľa Článku 5.1.
- 6.6 Na obranu voči Nároku tretej osoby sa ďalej uplatnia tieto ustanovenia:
- (a) ak sa Kupujúci rozhodne pre obranu voči Nároku tretej osoby, Kupujúci umožní Predávajúcemu, aby sa Predávajúci pridal k obrane voči Nároku tretej osoby výlučne na vlastné náklady ako ďalší účastník na strane odporcu alebo ako vedľajší účastník v rozsahu povolenom zákonom; a
  - (b) Predávajúci neuzná zodpovednosť v súvislosti s touto záležitosťou, nedohodne sa a ani neurovná danú záležitosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho. Kupujúci je (najmä) oprávnený svoj súhlas odoprieť v prípade, ak Predávajúci neposkytne Kupujúcemu dostatočné finančné prostriedky na úhradu takto uznanej, uzavretej alebo vyriešenej zodpovednosti a
  - (c) Kupujúci neuzná zodpovednosť v súvislosti s touto záležitosťou, nedohodne sa a ani neurovná danú záležitosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho. V opačnom prípade sa Predávajúci považuje za zbaveného akejkolvek zodpovednosti v súvislosti s Nárokom tretej osoby.
- 6.7 Predávajúci zodpovedá za akékoľvek Nároky a Nároky tretej osoby v súvislosti s akýmkoľvek Porušením do uplynutia 10 (desiatich) rokov odo Dňa zápisu.

## **7. ZÁRUKY KUPUJÚCEHO**

- 7.1 Kupujúci zaručuje, že nasledujúce vyhlásenia a záruky (ďalej len „**Záruky Kupujúceho**“) sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy pravdivé a presné:
- 7.1.1 Kupujúci je spoločnosťou riadne založenou a platne existujúcou podľa práva Slovenskej republiky a je zapísaný v slovenskom Obchodnom registri;
  - 7.1.2 Kupujúci je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora;
  - 7.1.3 Kupujúci je v plnom rozsahu oprávnený uzatvoriť a plniť túto Zmluvu a Zmluvu o budúcich zmluvách a podpísať akékoľvek iné dokumenty, ktoré má podpísať na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a plniť svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy;
  - 7.1.4 podľa najlepšieho vedomia Kupujúceho uzavretie a plnenie tejto Zmluvy a akýchkoľvek iných dokumentov, predpokladaných touto Zmluvou, nebude na ujmu žiadneho veriteľa

Kupujúceho ani neznemožní úplné alebo čiastočné uspokojenie akejkolvek pohľadávky veriteľa Kupujúceho alebo jej časť;

- 7.1.5 Kupujúci získal všetky interné povolenia a súhlasy potrebné na uzatvorenie tejto Zmluvy zo strany Kupujúceho a tieto sú v plnom rozsahu platné a účinné;
- 7.1.6 Kupujúcemu nehrozí žiadne konkurzné, reštrukturalizačné alebo podobné insolvenčné konanie, žiadne takého konanie neprebíha a ani nebolo voči nemu začaté a podľa najlepšieho vedomia Kupujúceho neexistujú žiadne dôvody na začatie akéhokoľvek takéhoto konania. Kupujúci sa nenachádza v takej finančnej situácii, ktorá by spôsobila jeho neschopnosť plniť si všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy;
- 7.1.7 vo vzťahu k celému majetku Kupujúceho alebo k akejkolvek jeho časti nebol vymenovaný likvidátor, správca alebo osoba s podobnou funkciou;
- 7.1.8 osoby podpisujúce túto Zmluvu v mene Kupujúceho sú riadne oprávnené platne konať v mene Kupujúceho a právne ho zaväzovať vo vzťahu ku všetkým právam a povinnostiam vyplývajúcim z tejto Zmluvy;
- 7.1.9 podľa najlepšieho vedomia Kupujúceho neprebiehajú ani nehrozia žiadne žaloby, súdne spory alebo konania, do ktorých by bol Kupujúci alebo jeho spoločnosť zapojený/á, pred akýmkoľvek vládny orgánom, rozhodcovským súdom alebo iným podobným orgánom, ktoré by mohli mať za následok zabránenie, podstatné oneskorenie alebo iný podstatný zásah do transakcií zamýšľaných touto Zmluvou;
- 7.1.10 táto Zmluva predstavuje právny, platný a záväzný záväzok Kupujúceho, ktorý je voči nemu vymáhateľný v súlade s jej podmienkami;
- 7.1.11 uzatvorenie tejto Zmluvy, ani plnenie záväzkov alebo transakcií uvedených v tejto Zmluve zo strany Kupujúceho nebude v rozpore a ani nespôsobí porušenie akéhokoľvek ustanovenia zakladateľských dokumentov Kupujúceho alebo právnych predpisov; a
- 7.1.12 Kupujúci disponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na zaplatenie Kúpnej ceny podľa podmienok tejto Zmluvy.
- 7.1.13 Každá zo Záruk Kupujúceho uvedených v tejto Zmluve je samostatná a nezávislá a nie je obmedzená odkazom na žiadne iné vyhlásenie alebo záruku.

## **8. ZÁVÄZKY**

### **8.1 Záväzky Predávajúceho**

- 8.1.1 Predávajúci sa zaväzuje, že odo Dňa podpisu do Dňa zápisu:
  - (a) nescudzí Pozemky ani akúkoľvek ich časť inak ako predajom podľa tejto Zmluvy;
  - (b) v súvislosti s Pozemkami alebo akoukoľvek ich časťou nezriadi žiadne Ťarchy;
  - (c) bezodkladne oznámi Kupujúcemu akúkoľvek podstatnú záležitosť, majúcu vplyv na Pozemky alebo ich časti;
  - (d) vykoná všetky primerané a právne kroky, aby Kupujúcemu poskytol všetku Požadovanú súčinnosť za účelom vykonania urýchleného vkladu vlastníckeho práva k Pozemkom podľa tejto Zmluvy; a

- (e) bude Kupujúceho bezodkladne informovať o akejkoľvek skutočnosti, o ktorej sa dozvie a ktorá spôsobí, že sa ktorákoľvek zo Záruk Predávajúceho stane nepravdivou, nesprávnou alebo nepresnou.

## **8.2 Závazky Kupujúceho**

8.2.1 Kupujúci sa zaväzuje, že odo Dňa podpisu do Dňa zápisu:

- (a) vykoná všetky primerané a právne kroky, aby Predáváčemu poskytol všetku Požadovanú súčinnosť za účelom vykonania urýchleného vkladu vlastníckeho práva k Pozemkom podľa tejto Zmluvy;
- (b) bude Predávajúceho bezodkladne informovať o akejkoľvek skutočnosti, o ktorej sa dozvie a ktorá spôsobí, že sa ktorákoľvek zo Záruk Kupujúceho stane nepravdivou, nesprávnou alebo nepresnou.

## **9. ZÁVÄZKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁPISU**

9.1 V prípade, že táto Zmluva bola uzatvorená podľa článku 2.7.5 Zmluvy o budúcich zmluvách z dôvodu Oznámenia Budúceho kupujúceho o vzdaní sa, odo Dňa zápisu sa bude mať za to, že všetky nesplnené záväzky Predávajúceho vyplývajúce zo Zmluvy o budúcich zmluvách sa budú považovať za transformované na záväzok Predávajúceho poskytnúť Kupujúcemu všetku primeranú súčinnosť v súvislosti s plnením nesplnených záväzkov Predávajúceho (Ďalej len „**Záväzok vyplývajúci zo Zápisu**“).

9.2 Kupujúci je povinný poskytnúť Predáváčemu všetku potrebnú súčinnosť, oprávnenia alebo doklady v súvislosti s plnením Záväzku vyplývajúceho zo Zápisu.

## **10. NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA K POZEMKOM**

### **10.1 Zápis do Katastra nehnuteľností**

10.1.1 Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Pozemkom ku Dňu zápisu, ktorý nenastane neskôr ako 3. apríla 2023 (ďalej len „**Deň uzavretia**“).

### **10.2 Návrh na vklad**

10.2.1 Predávajúci sa zaväzuje podať návrh na zápis vkladu vlastníckeho práva k Pozemkom v prospech Kupujúceho (ďalej len „**Návrh na vklad**“) najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní odo Dňa podpisu. Predávajúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po podaní Návrhu na vklad doručiť Kupujúcemu kópiu Návrhu na vklad s odtlačkom pečiatky Katastrálneho úradu potvrdzujúci podanie Návrhu na vklad.

10.2.2 Všetky náklady spojené s Návrhom na vklad alebo Zápisom znášajú Zmluvné strany v pomere 50:50, pričom sa Zmluvné strany zároveň dohodli, že požiadajú Katastrálny úrad o urýchlený Zápis.

10.2.3 V prípade, že Katastrálny úrad Návrh na vklad zamietne, Zmluvné strany vynaložia maximálne úsilie a poskytnú Požadovanú súčinnosť na odstránenie nedostatkov Návrhu na vklad alebo tejto Zmluvy a opätovne podajú Návrh na vklad až do riadneho zápisu vlastníckeho práva k Pozemkom v prospech Kupujúceho do Katastra nehnuteľností (to všetko v súlade s článkom 12 tejto Zmluvy).

## **11. ODOVZDANIE POZEMKOV, PREVOD RIZIKA, ODOVZDANIE DOKUMENTOV**

### **11.1 Odovzdanie Pozemkov**

- 11.1.1 Pozemky vrátane Sanačných prác na Území sa odovzdávajú v etapách, ako je uvedené v Prílohe č. 5 (*Sanačné práce na Území*) a v Prílohe č. 6 (*Milníky*) k Investičnej zmluve, pričom prvá etapa je naplánovaná na Deň uzavretia .
- 11.1.2 Kupujúci má právo pred každým odovzdaním overiť, či Predávajúci dodržiava túto Zmluvu. Predávajúci je povinný informovať Kupujúceho, ak je niektorá etapa pripravená na kontrolu, najneskôr však päť (5) pracovných dní pred dohodnutým dátumom odovzdania, a v súvislosti s tým poskytnúť fotografie potvrdzujúce, že každý krok Sanačných prác na Území bol vykonaný podľa špecifikácií dohodnutých medzi Zmluvnými stranami.
- 11.1.3 Kupujúci informuje Predávajúceho o výsledku kontroly a prípadné nedostatky uvedie v písomnej správe. Drobné vady, ktoré nemajú vplyv na bezprostredné užívanie Pozemkov Kupujúcim, nebránia odovzdaniu. Takéto drobné vady sa však odstránia bezodkladne po odovzdaní na náklady Predávajúceho. Ak sa pri prehliadke zistia vady, Kupujúci má právo požadovať od Predávajúceho, aby tieto vady bezodkladne odstránil na vlastné náklady a informoval Kupujúceho, kedy je možné vykonať novú prehliadku na overenie odstránenia vád, alebo aby tieto vady odstránil sám na náklady Predávajúceho. Kupujúci má právo vykonať toľko kontrol, koľko je potrebné, až do odstránenia všetkých vád. Kupujúci je oprávnený užívať Pozemky alebo akúkoľvek ich časť, kým Predávajúci odstráni vady, pričom takéto užívanie sa nepovažuje za domnelé odovzdanie. V prípade, ak vady nebudú odstránené vyššie uvedeným spôsobom, Kupujúci poskytne predávajúcemu primeranú lehotu na odstránenie vád. Ak Predávajúci neodstráni vady v tejto lehote, Kupujúci je oprávnený odstrániť vady na náklady Predávajúceho.
- 11.1.4 Po vykonaní kontroly príslušnej odovzdávanej etapy k spokojnosti Kupujúceho (alebo len s drobnými nedostatkami) Zmluvné strany podpíšu preberací protokol.

### **11.2 Prenos rizika**

- 11.2.1 Ak nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak, nebezpečenstvo náhodnej straty alebo zničenia a neúmyselného poškodenia Pozemkov a Sanačných prác na Území prechádza pre každú etapu z Predávajúceho na Kupujúceho pri skutočnom odovzdaní každej takejto etapy, t. j. pri podpise preberacieho protokolu. Predávajúci však naďalej zodpovedá za akúkoľvek škodu na Pozemkoch alebo škodu inak spôsobenú Kupujúcemu alebo akejkoľvek tretej osobe v dôsledku akýchkoľvek Sanačných prác na Území vykonaných Predávajúcim po odovzdaní príslušnej etapy.

### **11.3 Odovzdanie dokumentov**

- 11.3.1 V Deň uzavretia a následne pri odovzdaní príslušnej etapy, ako je uvedené v Prílohe č. 5 (*Sanačné práce*) a v Prílohe č. 6 (*Milníky*) k Investičnej zmluve, Predávajúci odovzdá Kupujúcemu originály alebo kópie všetkých dokumentov uvedených v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Odovzdávacie dokumentácia**“).
- 11.3.2 V prípade, ak Predávajúci poskytne len kópie a nie originály Odovzdávacej dokumentácie, Predávajúci bude povinný poskytnúť Kupujúcemu na základe jeho primeranej žiadosti a na jeho vlastné náklady ich overené kópie.

## **12. NEPLATNOSŤ ZMLUVY**

### **12.1 V prípade, že:**

- (a) táto Zmluva bude vyhlásená za neplatnú, neurčitú alebo nespôsobilú na zápis vlastníckeho práva vo vzťahu k Pozemkom; alebo
- (b) napriek opätovnému podaniu Návrhu na vklad podľa článku 10.2.3, Katastrálny úrad alebo akýkoľvek príslušný orgán verejnej moci definitívne zamietne zápis vlastníckeho práva Kupujúceho k akémukoľvek Pozemkom (t.j. po podaní príslušného odvolania alebo žaloby);

každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje v dobrej viere spolupracovať s druhou Zmluvnou stranou a uzatvorí novú kúpnu zmluvu (alebo dodatok k tejto Zmluve), ktorá sa bude vo všetkých podstatných ohľadoch zhodovať so znením neplatnej, nevhodnej alebo nazapísateľnej Zmluvy, ale s tým, že z nej budú odstránené všetky nedostatky, ktoré viedli k neplatnosti, nevhodnosti alebo odmietnutiu registrácie Katastrálnym úradom podľa tejto Zmluvy. Každá Zmluvná strana je povinná uzatvoriť novú kúpnu zmluvu (alebo dodatok k tejto Zmluve) do 10 (desiatich) pracovných dní od doručenia písomného oznámenia druhej Zmluvnej strany.

## **13. UKONČENIE ZMLUVY**

13.1 Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť túto Zmluvu len z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve. Žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo inak jednostranne ukončiť túto Zmluvu, s výnimkou prípadov uvedených v tomto článku 13.

13.2 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy oznámením doručeným Predávajúcemu:

13.2.1 v prípade, ak vlastnícke právo Kupujúceho k Pozemkom alebo akejkolvek ich časti nebude zapísané do Katastra nehnuteľností do 6 (šiestich) mesiacov odo Dňa podpisu;

13.2.2 v prípade, ak je vlastnícke právo Kupujúceho k Pozemkom alebo akejkolvek ich časti zapísané do Katastra nehnuteľností, ale po takomto zápise (i) súd vydá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, že Kupujúci nie je vlastníkom Pozemkov alebo akejkolvek ich časti z dôvodu Porušenia alebo z dôvodov, ktoré nie sú na strane Kupujúceho a (ii) takéto rozhodnutie súdu má podstatný nepriaznivý vplyv na realizáciu Projektu Kupujúcim;

13.2.3 ak Predávajúci poruší článok 14.17;

13.2.4 ak sa odovzdanie Pozemkov neuskutočnilo v súlade s časovým harmonogramom uvedeným v Prílohe č. 5 (*Sanačné práce*) a v Prílohe č. 6 (*Milníky*) k Investičnej zmluve z dôvodov na strane Predávajúceho, alebo

13.2.5 v prípade ukončenia Investičnej zmluvy.

13.3 Predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy oznámením doručeným kupujúcemu:

13.3.1 v prípade ukončenia Investičnej zmluvy, alebo

13.3.2 ak je Kupujúci v omeškaní so zaplatením Kúpnej ceny alebo jej časti o viac ako 30 (tridsať) dní.

13.4 Dôsledky ukončenia Zmluvy podľa článkov 13.2 a 13.3 sú uvedené v článku [13] Investičnej zmluvy.

## **14. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

### **14.1 Dôvernoscť**

- 14.1.1 Závazky mlčanlivosti uvedené v článku [11] Investičnej zmluvy sa primerane vzťahujú na Zmluvné strany v súvislosti s touto Zmluvou.

### **14.2 Výdavky a náklady**

- 14.2.1 Zmluvné strany budú znášať svoje príslušné náklady a výdavky, ktoré im vznikli v súvislosti s rokovaním, uzavretím a plnením tejto Zmluvy.

### **14.3 Oznámenia a iná komunikácia**

- 14.3.1 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia podľa tejto Zmluvy musí byť v písomnej forme a v anglickom jazyku (ak nie je dohodnuté inak) a môže sa doručovať osobne, poštou formou doporučenej zásielky, kuriérom prostredníctvom medzinárodne uznávanej kuriérskej spoločnosti Zmluvnej strane, ktorej sa má doručiť, na jej adresu uvedenú v tejto Zmluve nasledovne:

- (a) Predávajúcemu na adresu:

[•];

- (b) Kupujúcemu na adresu:

[•];

alebo na akékoľvek iné meno, adresu, ktorú ktorákoľvek zo Zmluvných strán oznámi druhej Zmluvnej strane podľa tohto článku.

- 14.3.2 Akékoľvek oznámenie alebo iná komunikácia sa bude považovať za doručeníú , ak je doručená osobne, poštou formou doporučenej zásielky alebo kuriérom prostredníctvom medzinárodne uznávanej kuriérskej spoločnosti v čase doručenia.

### **14.4 Pretrvávajúce ustanovenie**

Ak niektorá Zmluvná strana ukončí túto Zmluvu alebo ak sa platnosť tejto Zmluvy ukončí iným spôsobom, ustanovenia uvedené v článkoch 12, 13 a 14 zostávajú v platnosti na dobu neurčitú aj po takomto ukončení tejto Zmluvy.

### **14.5 Zákaz vzdania sa práva**

Ak niektorá zo Zmluvných strán kedykoľvek neuplatní niektoré z ustanovení tejto Zmluvy alebo ak druhá Zmluvná strana kedykoľvek nepožaduje plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy, v žiadnom prípade sa to nebude vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva vyplývajúce z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva vyplývajúce z tejto Zmluvy.

### **14.6 Zmeny a doplnenia**

Túto Zmluvu možno zmeniť a doplniť len písomným dodatkom podpísaným oboma Zmluvnými stranami.

### **14.7 Vylúčenie uplatnenia**

Bez toho, aby tým bolo dotknuté akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že uplatňovanie ustanovení slovenských právnych predpisov, ktoré nemajú kogentnú

povahu, je výslovne vylúčené v rozsahu, v akom by mohli zmeniť (úplne alebo čiastočne) význam, výklad alebo účel akéhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.

#### **14.8 Postúpenie a prospech zo Zmluvy**

14.8.1 Táto Zmluva sa uzatvára v prospech Predávajúceho a Kupujúceho.

14.8.2 Po získaní predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho, ktorý nemôže byť bezdôvodne odopretý, je Kupujúci oprávnený postúpiť akékoľvek svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to úplne alebo čiastočne, či už zo zákona alebo inak, na svoju Pridruženú spoločnosť alebo zabezpečiť, aby akékoľvek jeho povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy plnila jeho Pridružená spoločnosť.

14.8.3 Po získaní predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho, nemôže byť bezdôvodne odopretý, môže Predávajúci postúpiť akékoľvek svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to úplne alebo čiastočne, či už zo zákona alebo inak, na svoju Pridruženú spoločnosť alebo zabezpečiť, aby akékoľvek jeho povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy plnila jeho Pridružená spoločnosť.

#### **14.9 Ďalšie záruky**

Zmluvné strany v rámci svojich možností vykonajú alebo zabezpečia všetky úkony, ktoré môžu byť potrebné na realizáciu tejto Zmluvy, okrem iného vrátane toho, že podpíšu všetky dokumenty, zabezpečenia zvolania všetkých zasadnutí, poskytnú všetky potrebné vzdania sa práv a súhlasov a prijmú všetky uznesenia a inak uplatnia všetky právomoci a práv, ktoré majú k dispozícii.

#### **14.10 Nevymáhateľnosť ustanovení**

Ak je alebo sa stane akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatným alebo nevymáhateľným, toto neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenie nebude mať žiadny vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, okrem prípadov, keď tieto ustanovenia nemôžu byť oddelené od zvyšnej časti tejto Zmluvy, a to vzhľadom na povahu tejto Zmluvy, jej predmet alebo okolnosti, za ktorých bola táto Zmluva uzavretá. Zmluvné strany sa dohodli, že podniknú všetky potrebné kroky, aby dosiahli rovnaký výsledok, ktorý bol zamýšľaný týmto neplatným alebo nevymáhateľným ustanovením.

#### **14.11 Záväzné ustanovenia**

Všetky ustanovenia tejto Zmluvy sú záväzné a platné pre Zmluvné strany a ich príslušných právnych nástupcov a oprávnených postupníkov.

#### **14.12 Rozhodné právo a zákonný postup zverejňovania**

14.12.1 Zmluva sa riadi a vykladá v podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.

14.12.2 Predávajúci bez zbytočného odkladu po Dni podpisu zverejní túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.

#### **14.13 Riešenie sporov**

14.13.1 Zmluvné strany sa budú usilovať o okamžité urovnanie všetkých sporov, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, prostredníctvom rokovania a vzájomnej dohody. Ak sa Zmluvným stranám nepodarí vyriešiť takýto spor do 30 (tridsiatich) dní od jeho vzniku, uplatní sa článok 14.13.2 dohody.

14.13.2 Bez ohľadu na ustanovenie 14.13.1 tejto Zmluvy, všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, budú s konečnou platnosťou riešené v rozhodcovskom konaní podľa Pravidiel rozhodcovského konania Medzinárodnej obchodnej komory (ICC), ktoré pravidlá sa považujú za začlenené formou odkazu do tohto 14.13. Ustanovenia o núdzovom rozhodcovi sa nepoužijú. Rozhodcovský tribunál sa bude skladať z 3 (troch) rozhodcov. Žalobca (žalobcovia), bez ohľadu na ich počet, spoločne vymenujú jedného rozhodcu; žalovaný (žalovaní), bez ohľadu na ich počet, spoločne vymenujú druhého rozhodcu; a tretieho rozhodcu, ktorý bude vykonávať funkciu predsedu, vymenuje generálny tajomník Medzinárodného rozhodcovského súdu ICC, ak sa 2 (dvaja) rozhodcovia nedohodnú na predsedovi do 30 (tridsiatich) dní od potvrdenia druhého z prvých 2 (dvoch) rozhodcov. V prípade, že žalobca (žalobcovia) alebo žalovaný (žalovaní) nevymenujú rozhodcu, všetkých 3 (troch) rozhodcov (vrátane predsedu) vymenuje generálny tajomník. Sídлом rozhodcovského konania je Viedeň, Rakúsko. Jazykom rozhodcovského konania je angličtina. Rozsudok na základe rozhodnutia vydaného rozhodcovským tribunálom môže vyniesť ktorýkoľvek súd, ktorý má na to právomoc. Žiadne z ustanovení tejto doložky sa nesmie vykladať tak, že bráni ktorejkoľvek zo Zmluvných strán požiadať o vydanie neodkladného opatrenia alebo podobného predbežného opatrenia na ktoromkoľvek príslušnom súde. Akékoľvek ustanovenia ICC pravidiel týkajúce sa predbežných opatrení nariadených súdom sa neuplatňujú. Zmluvné strany sa dohodli, že budú v čo najväčšej možnej miere zachovávať dôvernosť všetkých záležitostí týkajúcich sa rozhodcovského konania vrátane súvisiacich súdnych konaní. Rozhodcovská dohoda sa riadi, vykladá a interpretuje v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

#### **14.14 Jazyky a počet rovnopisov**

- 14.14.1 Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi slovenskou a anglickou verziou tejto Zmluvy je rozhodujúca slovenská verzia.
- 14.14.2 Zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch a každá zo zmluvných strán obdrží 1 (jeden) rovnopis a 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Katastrálny úrad.

#### **14.15 Zákaz dvojitého vymáhania**

Žiadna zo Zmluvných strán a/alebo žiadna zo zmluvných strán Zmluvy o budúcich zmluvách a/alebo Investičnej zmluvy a/alebo žiadna tretia strana nie je oprávnená vymáhať náhradu škody alebo požadovať náhradu škody alebo inak získať náhradu alebo odškodnenie viac ako raz v súvislosti s tou istou stratou alebo záležitosťou. V prípade uplatnenia zmluvnej pokuty má Spoločnosť právo požadovať náhradu Straty len v rozsahu, v akom skutočná strata prevyšuje zmluvnú pokutu zaplatenú alebo splatnú Spoločnosti.

#### **14.16 Prílohy Zmluvy**

Všetky prílohy k tejto Zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

#### **14.17 Dodržiavanie zákonov a kódexu správania**

Predávajúci je povinný pri plnení svojich záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy dodržiavať všetky platné zákony, pravidlá a predpisy, vrátane obstarania a udržiavania všetkých príslušných licencií, povolení a oprávnení potrebných na plnenie záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy. Okrem toho je Predávajúci povinný dodržiavať Kódex správania pre obchodných

partnerov spoločnosti Volvo Cars, <https://group.volvocars.com/sustainability>. Porušenie tohto článku 14.17 Predávajúcim zakladá právo Kupujúceho na odstúpenie od tejto Zmluvy.

**NA DÔKAZ TOHO** Zmluvné strany (alebo ich riadne oprávnení zástupcami) podpísali túto Zmluvu v Bratislave v deň uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

*[PODPISY SÚ NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]*

**Podpisy**

**Za Predávajúceho:**

**Valaliky Industrial Park, s. r. o.**

Podpísal: [●]..... )

Pozícia: [●] )

**Za Kupujúceho:**

**EJL Slovakia s. r. o.**

Podpísal: [●]..... )

Pozícia: [●] )

## **PRÍLOHA Č. 1**

### **ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO**

#### **1. VO VZŤAHU K PREDÁVAJÚCEMU PLATIA TIETO ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO:**

- 1.1 Predávajúci je spoločnosťou riadne založenou a platne existujúcou podľa práva Slovenskej republiky a je zapísaný v slovenskom Obchodnom registri;
- 1.2 Predávajúci je v plnom rozsahu oprávnený uzatvoriť a plniť túto Zmluvu a Zmluvu o budúcich zmluvách a podpísať akékoľvek iné dokumenty, ktoré má podpísať na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a plniť svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy;
- 1.3 podľa najlepšieho vedomia Predávajúceho uzavretie a plnenie tejto Zmluvy a akýchkoľvek iných dokumentov, predpokladaných touto Zmluvou, nebude na ujmu žiadneho veriteľa Predávajúceho ani neznemožní úplné alebo čiastočné uspokojenie akejkoľvek pohľadávky veriteľa Predávajúceho alebo jej časť;
- 1.4 Predávajúci získal všetky interné povolenia a súhlasy potrebné na uzatvorenie tejto Zmluvy zo strany Predávajúceho a tieto sú v plnom rozsahu platné a účinné;
- 1.5 Predávajúcemu nehrozí žiadne konkurzné, reštrukturalizačné alebo podobné insolvenčné konanie, žiadne takéto konanie neprebíha a ani nebolo voči nemu začaté a podľa najlepšieho vedomia Predávajúceho neexistujú žiadne dôvody na začatie akéhokoľvek takéhto konania. Predávajúci sa nenachádza v takej finančnej situácii, ktorá by spôsobila jeho neschopnosť plniť si všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy;
- 1.6 vo vzťahu k celému majetku Predávajúceho alebo k akejkoľvek jeho časti nebol vymenovaný likvidátor, správca alebo osoba s podobnou funkciou;
- 1.7 osoby podpisujúce túto Zmluvu v mene Predávajúceho sú riadne oprávnené platne konať v mene Predávajúceho a právne ho zaväzovať vo vzťahu ku všetkým právam a povinnostiam vyplývajúcim z tejto Zmluvy;
- 1.8 podľa najlepšieho vedomia Predávajúceho neprebiehajú ani nehrozia žiadne žaloby, súdne spory alebo konania, do ktorých by bol Predávajúci alebo jeho spoločnosť zapojený/á, pred akýmkoľvek vládny orgánom, rozhodcovským súdom alebo iným podobným orgánom, ktoré by mohli mať za následok zabránenie, podstatné oneskorenie alebo iný podstatný zásah do transakcií zamýšľaných touto Zmluvou;
- 1.9 táto Zmluva predstavuje právny, platný a záväzný záväzok Predávajúceho, ktorý je voči nemu vymáhateľný v súlade s jej podmienkami;
- 1.10 uzatvorenie tejto Zmluvy, ani plnenie záväzkov alebo transakcií uvedených v tejto Zmluve zo strany Predávajúceho nebude v rozpore a ani nespôsobí porušenie akéhokoľvek ustanovenia zakladateľských dokumentov Predávajúceho alebo právnych predpisov.

#### **2. VO VZŤAHU K POZEMKOM (A AKEJKOL'VEK ICH ČASTI) PLATIA TIETO ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO:**

- 2.1 Predávajúci je výlučným a neobmedzeným vlastníkom Pozemkov a má voľné a neobmedzené právo s nimi nakladať ;

- 2.2 Pozemky sú prosté a zbavené akýchkoľvek Tiarch a akýchkoľvek záväzkov s nimi súvisiacich s výnimkou Obmedzujúcich poznámok uvedených v (Prílohe č. 4), pričom tieto poznámky nijako neobmedzujú využitie dotknutých pozemkov v súvislosti s Projektom a/alebo vlastníctvom Spoločnosti po nadobudnutí Pozemkov;
- 2.3 všetky prípadné konania a procesné kroky týkajúce sa vyvlastnenia ktoréhokoľvek z pozemkov tvoriacich Pozemky boli vykonané v súlade s platnými právnymi predpismi a všetky vyvlastňovacie konania boli ukončené a sú právoplatné;
- 2.4 Predávajúci neuzatvoril žiadnu zmluvu s tretou stranou (okrem zmluvy s Pridruženou spoločnosťou Predávajúceho), na základe ktorej by Predávajúci (i) scudzil Pozemky alebo akúkoľvek ich časť, alebo (ii) sa zaviazal alebo prisľúbil scudziť Pozemky alebo akúkoľvek ich časť v budúcnosti, alebo (iii) poskytol opciu na scudzenie Pozemkov alebo akejkol'vek ich časti;
- 2.5 Predávajúci neuzavrel s tretou stranou žiadnu zmluvu, na základe ktorej by (i) zriadil Ťarchy k Pozemkom alebo ich časti, alebo (ii) sa zaviazal alebo prisľúbil zriadiť v budúcnosti Ťarchy k Pozemkom alebo ich časti, alebo (iii) poskytol opciu na zriadenie Tiarch k Pozemkom alebo ich časti, s výnimkou tých ktoré súvisia s infraštruktúrou predpokladanou Investičnou zmluvou;
- 2.6 žiadna osoba nemá právo (uplatniteľné teraz alebo v budúcnosti a podmienené alebo nepodmienené) požadovať pridelenie, konverziu, vydanie, predaj alebo prevod akejkoľvek akcie alebo akéhokoľvek iného cenného papiera, na základe ktorého vzniká právo k Pozemkom alebo ich časť na základe opčnej alebo inej zmluvy (vrátane práv na konverziu a predkupného práva);
- 2.7 na Pozemkoch ani pod nimi, ani na ich časti sa nenachádzajú žiadne stavby okrem tých, ktoré predpokladá Investičná zmluva;
- 2.8 Pozemky alebo ich časti nie sú súčasťou žiadneho fondu na ochranu poľnohospodárskej pôdy;
- 2.9 Pozemky sú spôsobilé na stavebné a priemyselné účely, ktoré Kupujúci zamýšľa v rámci Projektu, na Pozemkoch ani pod nimi sa nenachádzajú žiadne výbušniny, míny a/alebo bomby;
- 2.10 Predávajúci nemá žiadne finančné záväzky ani daňové nedoplatky voči finančným úradom a neexistuje dôvod pre finančný úrad, ktorý by viedol k zriadeniu záložného práva alebo inej Ťarchy na Pozemkoch alebo ich častiach;
- 2.11 na Pozemky alebo ich časti sa z akéhokoľvek dôvodu nevzťahujú žiadne sankcie, pokuty, úroky z omeškania a ani sa takéto sumy nebudú platiť v dôsledku transakcie, ktorá je predmetom tejto Zmluvy;
- 2.12 na Pozemky alebo pod nimi alebo ich častiach sa nenachádza žiadna Kontaminácia;
- 2.13 stav Pozemkov je v súlade so Právom životného prostredia;
- 2.14 v súvislosti s Pozemkami alebo ich časťami nie sú žiadne prebiehajúce archeologické prieskumy, archeologické nálezy alebo požiadavky na ochranu;
- 2.15 Pozemky ani žiadna z ich častí nie je súčasťou žiadnej ochrannej zóny;

- 2.16 podľa najlepšieho vedomia Predávajúceho sa na Pozemkoch alebo pod nimi, ani na žiadnej z ich častí nenachádza žiadne ložisko vzácnych kovov alebo zásobáreň prírodných zdrojov (napr. ložisko ropy/uhlia/zemného plynu, hlboká voda atď.) a
- 2.17 okrem historických dokumentov týkajúcim sa vlastníckych titulov, ktoré Kupujúcemu umožnia vykonať úplnú Due Diligence vlastníckeho práva 10 rokov spätne, vrátane Due Diligence Tiarch na Pozemkoch, Predávajúci poskytol Kupujúcemu všetky podstatné informácie týkajúce sa pozemkov tvoriacich Pozemky, ktoré má Predávajúci a Slovensko k dispozícii a ktoré Kupujúci požaduje v súvislosti s nadobudnutím Pozemkov a realizáciou Projektu na Pozemkoch.
- 3. V SÚVISLOSTI S PRANÍM ŠPINAVÝCH PEŇAZÍ A/ALEBO BOJOM PROTI KORUPCII EXISTUJÚ TIETO ZÁRUKY PREDÁVAJÚCEHO:**
- 3.1 neprebehlo žiadne konanie týkajúce sa: (i) akéhokoľvek použitia finančných prostriedkov Predávajúceho alebo ktoréhokoľvek riaditeľa alebo zamestnanca, alebo akejkokoľvek osoby konajúcej v mene ktoréhokoľvek z nich, na akékoľvek príspevky, platby, dary alebo pohostenie, ktoré sú podľa slovenských právnych predpisov nezákonné, (ii) prijatia alebo prijatia akýchkoľvek nezákonných príspevkov, platieb, darov alebo výdavkov ktorýmkoľvek riaditeľom alebo zamestnancom predávajúceho, alebo (iii) akéhokoľvek porušenia akéhokoľvek zákona alebo nariadenia, ktoré sa týka prania špinavých peňazí alebo obchodných alebo finančných sankcií voči akejkokoľvek inej krajine, zo strany ktoréhokoľvek z vyššie uvedených subjektov;
- 3.2 Predávajúci ani, podľa najlepšieho vedomia Predávajúceho, žiadny riaditeľ alebo zamestnanec Predávajúceho alebo akýchkoľvek jeho pridružených spoločností neporušuje platné protikorupčné zákony a predpisy EÚ a/alebo Slovenskej republiky týkajúce sa prania špinavých peňazí, čo je podstatné v súvislosti s predajom Pozemkov podľa týchto Zmlúv.

## PRÍLOHA Č. 2 POZEMKY

(a) Pozemky znamená tieto pozemky:

- (a) pozemok s parcelným číslom [●], parcela registra [C/E], druh pozemku: [●], o celkovej výmere [●], nachádzajúcej sa v katastrálnom území [●] podľa geometrického plánu č. [●],
- (b) pozemok s parcelným číslom [●], parcela registra [C/E], druh pozemku: [●], o celkovej výmere [●], nachádzajúci sa v katastrálnom území [●],
- (c) pozemok s parcelným číslom [●], parcela registra [C/E], druh pozemku: [●], o celkovej výmere [●], nachádzajúci sa v katastrálnom území [●],
- (d) pozemok s parcelným číslom [●], parcela registra [C/E], druh pozemku: [●], o celkovej výmere [●], nachádzajúci sa v katastrálnom území [●],
- (e) pozemok s parcelným číslom [●], parcela registra [C/E], druh pozemku: [●], o celkovej výmere [●], nachádzajúci sa v katastrálnom území [●],

### ALEBO

| Parc. č. | Katastrálne územie | Registrácia | Druh pozemku    | Výmera (m2) | Časť kúpnej ceny (bez DPH) (EUR) | List vlastníctva |
|----------|--------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------------------|------------------|
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |
| [●]      | [●]                | C           | ostatné oblasti | [●]         | [●]                              | [●]              |

### **PRÍLOHA Č. 3**

#### **ODOVZDÁVACIA DOKUMENTÁCIA**

1. nadobúdacie dokumenty týkajúce sa vlastníckeho práva k Pozemkom - napr. kúpne zmluvy, rozhodnutia o vyvlastnení, pokiaľ už neboli poskytnuté počas Due Diligence
2. Dokumenty týkajúce sa akýchkoľvek tiarch - napr. zmluvy o vecnom bremene týkajúce sa pozemku, pokiaľ už neboli poskytnuté počas Due Diligence
3. Dokumenty týkajúce sa zapísaných práv, v prospech Pozemkov, pokiaľ už neboli poskytnuté počas Due Diligence
4. Územné, plánovacie a stavebné povolenia týkajúce sa Pozemkov, povolenia týkajúce sa Sanačných prác na Území, všetky správy, podania a dokumenty EIA
5. Plán/mapa inžinierskych sietí (vrátane koľajníc a ciest), ktoré majú vplyv na pozemok, pokiaľ už neboli poskytnuté počas Due Diligence
6. Všetky správy/prieskumy týkajúce sa Pozemkov vypracované Predávajúcim, pre Predávajúceho alebo v jeho mene, pokiaľ ich možno poskytnúť Kupujúcemu na základe dohody s ich príslušným poskytovateľom (vrátane akýchkoľvek archeologických prieskumov, správ o kontaminácii a životnom prostredí, správ o vode), pokiaľ už neboli poskytnuté počas Due Diligence.

## PRÍLOHA Č. 4 OBMEDZUJÚCE POZNÁMKY

Informatívne poznámky zapísané v Katastri nehnuteľností týkajúce sa prebiehajúcich súdnych konaní alebo vydaných neodkladných opatrení, v ktorých Spoločnosť nevystupuje ako účastník konania. Ku dňu [dátum tejto Zmluvy] sú takéto poznámky zapísané vo vzťahu k nasledujúcim pozemkom:

| Katastrálne územie | Pozemok parc. č. | Reg. | List vlastníctva č. | Druh pozemku          | Výmera (m2) |
|--------------------|------------------|------|---------------------|-----------------------|-------------|
| Valaliky           | 1-146/3          | E    | 2293                | poľnohospodárska pôda | 4349        |
| Valaliky           | 2-246            | E    | 1903                | poľnohospodárska pôda | 22324       |
| Valaliky           | 2-264/1          | E    | 1902                | poľnohospodárska pôda | 25752       |
| Valaliky           | 1-151/1          | E    | 1904                | poľnohospodárska pôda | 9504        |
| Valaliky           | 3-231/1          | E    | 1013                | chmeľová záhrada      | 47244       |
| Valaliky           | 3-207/1          | E    | 1013                | poľnohospodárska pôda | 47162       |
| Valaliky           | 7-433            | E    | 1906                | poľnohospodárska pôda | 18267       |
| Valaliky           | 7-424            | E    | 1906                | poľnohospodárska pôda | 17825       |
| Valaliky           | 3-181            | E    | 2276                | poľnohospodárska pôda | 2624        |
| Valaliky           | 3-180            | E    | 2276                | poľnohospodárska pôda | 8000        |
| Valaliky           | 3-166            | E    | 2276                | poľnohospodárska pôda | 6986        |
| Valaliky           | 3-165/1          | E    | 2276                | poľnohospodárska pôda | 2532        |