

DÁTUM: 1. JÚLA 2022

ZMLUVA O BUDÚCICH ZMLUVÁCH

Medzi

Valaliky Industrial Park, s. r. o.
(ako Budúci predávajúci)

a

EJL Slovakia s. r. o.
(ako Budúci kupujúci)

OBSAH

1.	Definície a výklad.....	2
2.	Územie a jeho budúci predaj	4
3.	Záruky Budúceho predávajúceho	8
4.	Záruky Budúceho kupujúceho.....	8
5.	Záväzky	8
6.	Platnosť a ukončenie Zmluvy	10
7.	Porušenie tejto Zmluvy.....	11
8.	Všeobecné ustanovenia	11

Prílohy

PRÍLOHA Č. 1 - NÁVRH KÚPNEJ ZMLUVY

PRÍLOHA Č. 2 - ÚZEMIE

PRÍLOHA Č. 3 - VZOR RUČENIA MATERSKEJ SPOLOČNOSTI

PRÍLOHA Č. 4 - NÁVRH KÚPNEJ ZMLUVY MELIORAČNÉHO POZEMKU

Táto Zmluva o budúcich zmluvách (ďalej len „**Zmluva**“) sa uzatvára dňa 1. júla 2022 podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov, 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 „**Budúci predávajúci**“); a
- (2) **EJL Slovakia s.r.o.**, so sídlom Laurinská 18, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 54 490 383, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 159207/B („**Budúci kupujúci**“).

ÚVODNÉ USTANOVENIA:

- (A) Územie tvoria Verejné pozemky a Súkromné pozemky, ktoré v súčasnosti vlastní Verejné subjekty a súkromní vlastníci.
- (B) Budúci predávajúci je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorú v plnom rozsahu vlastní Ministerstvo na účely rozvoja Strategického parku a predaja pozemkov v rámci Strategického parku investorom. Budúci predávajúci má záujem predat' Územie Budúcemu kupujúcemu po tom, ako Budúci predávajúci nadobudne všetky pozemky tvoriace Územie.
- (C) V deň podpisu tejto Zmluvy Slovensko, Budúci predávajúci a Budúci kupujúci uzatvorili Investičnú zmluvu (ďalej len „**Investičná zmluva**“) týkajúcu sa Projektu, ktorý má Budúci kupujúci realizovať na Území.
- (D) V článkoch 4.3 a 4.4 Investičnej zmluvy sa ustanovuje, že Slovensko zabezpečí nadobudnutie Verejných pozemkov a Súkromných pozemkov Budúcim predávajúcim.
- (E) Zároveň Budúci kupujúci uzatvoril s Mestom Košice, Obcou Valaliky a Košickým samosprávnym krajom tri samostatné dohody, týkajúce sa realizácie strategického parku s názvom „Strategické územie Valaliky“.
- (F) Za podmienok uvedených v tejto Zmluve, Zmluvné strany uzatvoria Kúpnu zmluvu, na základe ktorej Budúci predávajúci predá Územie a prevedie vlastnícke právo k nemu na Budúceho kupujúceho za účelom dokončenia Projektu a Budúci kupujúci kúpi Územie 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 Zmluvu o budúcich zmluvách.
„ Občiansky zákonník “	znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
„ Obchodný zákonník “	znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

„Odkladacie podmienky“	má význam uvedený v článku 2.7.2 tejto Zmluvy.
„Zmluva o dielo“	znamená zmluvu/y, ktorá/é bude/ú podpísaná/é so Zhotoviteľom na vykonanie Sanačných prác na Území po verejnom obstarávaní týchto prác.
„Zhotoviteľ“	znamená dodávateľa/ov, ktorého/ých Budúci predávajúci poverí vykonaním Sanačných prác na Území a Sanačných prác na Území špecifických pre Spoločnosť po verejnom obstarávaní týchto prác.
„Náklady na Sanačné práce na Území špecifické pre Spoločnosť“	má význam uvedený v článku 2.3.2 tejto Zmluvy.
„Lehota na splnenie OP“	znamená 20. február 2023.
„Návrh kúpnej zmluvy“	má význam uvedený v článku 2.2 tejto Zmluvy.
„Návrh kúpnej zmluvy Melioračného pozemku“	má význam uvedený v článku 2.2 tejto Zmluvy.
„Due Diligence“	znamená obvyklú právnu, environmentálnu, technickú a/alebo finančnú hĺbkovú previerku Územia, ktorú vykoná Budúci kupujúci alebo jeho poradcovia.
„Deň uzatvorenia“	znamená deň, kedy posledná zo Zmluvných strán podpísala túto Zmluvu.
„Oznámenie budúceho kupujúceho o vzdaní sa“	má význam uvedený v článku 2.7.5 tejto Zmluvy.
„Záruky Budúceho kupujúceho“	má význam uvedený v článku 4 tejto Zmluvy.
„Záruky Budúceho predávajúceho“	má význam uvedený v článku 3 tejto Zmluvy.
„Investičná zmluva“	má význam uvedený v bode (A) úvodných ustanovení tejto Zmluvy.
„Strata“ alebo „Straty“	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.

„Kúpna zmluva na Melioračný pozemok“	má význam uvedený v článku 2.4.1 tejto Zmluvy
„Oznámenie“	má význam uvedený v článku 2.4.1 tejto Zmluvy.
„Zmluvná strana“	znamená Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho.
„Kúpna zmluva“	má význam uvedený v článku 2.4.1 tejto Zmluvy.
„Kúpna cena“	znamená sumu 20,15 EUR (slovom: dvadsať eur a pätnásť eurocentov) plus platná DPH za m² pozemku, čo predstavuje cenu za pozemok vrátane Sanačných prác na Území, avšak pre upresnenie bez Sanačných prác Území špecifických pre Spoločnosť; <i>plus</i> náklady na Sanačné práce na Území špecifické pre Spoločnosť, ak ich Spoločnosť objedná, ako je bližšie určené v článku 2.3.2 tejto Zmluvy.
„Deň podpisu“	má význam uvedený v článku 2.5 tejto Zmluvy.
„Územie“	znamená pozemky tvoriace Súkromné pozemky a Verejné pozemky vyznačené na Všeobecnej mape a uvedené v Prílohe č. 2 k tejto Zmluve. V prípade rozporu medzi Všeobecnou mapou a pozemkami uvedenými v Prílohe č. 2 je rozhodujúca Všeobecná mapa.

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 Investičnej zmluve, pokiaľ nie sú v tejto Zmluve výslovne definované inak.
- 1.2.2 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa dostatočne oboznámili s Investičnou Zmluvou, predovšetkým vrátane príslušných ustanovení Investičnej zmluvy, na ktoré táto Zmluva odkazuje, a súhlasia s odkazmi na Investičnú zmluvu 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. ÚZEMIE A JEHO BUDÚCI PREDAJ

2.1 Vlastnícke právo k Územiu

- 2.1.1 V súlade s podmienkami uvedenými v Investičnej zmluve a za podmienok v nej stanovených sa Budúci predávajúci stane výlučným vlastníkom pozemkov, ktoré tvoria celkovú plochu Územia.

2.2 Návrh kúpnej zmluvy

- 2.2.1 Zmluvné strany sa dohodli na znení návrhu kúpnej zmluvy, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Návrh kúpnej zmluvy**“) a návrhu kúpnej zmluvy melioračného pozemku, ktorý tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy (ďalej len „**Návrh kúpnej zmluvy Melioračného pozemku**“), predmetom ktorých je predaj pozemkov tvoriacich Územie a prevod vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho za Kúpnu cenu.

2.3 Kúpna cena

- 2.3.1 Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Kúpna cena bude zaplatená Budúcim kupujúcim alebo v jeho mene za podmienok stanovených v Kúpnej zmluve.
- 2.3.2 Náklady na Sanačné práce na Území špecifické pre Spoločnosť, ak ich Spoločnosť objedná, budú odborne a starostlivo odhadnuté (ďalej len „**Náklady na Sanačné práce na Území špecifické pre Spoločnosť**“) pred začatím verejného obstarávania na Sanačných prác na Území špecifických pre Spoločnosť. Po ukončení verejného obstarávania majú Zmluvné strany právo upraviť Náklady na Sanačné práce na Území špecifické pre Spoločnosť smerom nahor alebo nadol podľa skutočných nákladov.
- 2.3.3 Okrem kúpnej ceny za Územie, a ak si to Spoločnosť objedná, Spoločnosť zaplatí v plnom rozsahu (euro za euro) za (a) Projekt železnice špecifický pre Spoločnosť a (b) predĺženie z verejného bodu pripojenia až k Územiu pre pitnú vodu, odpadovú vodu a plyn, ak si to Spoločnosť objedná. 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.

2.4 Uzatvorenie kúpnej zmluvy

- 2.4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že po splnení Odkladacích podmienok alebo po ich vzdaní sa, je každá Zmluvná strana oprávnená doručiť druhej Zmluvnej strane oznámenie (ďalej len „**Oznámenie**“), v ktorom sa od druhej Zmluvnej strany požaduje uzavretie Kúpnej zmluvy/zmlúv v podstatnom ohľade vo forme Návrhu kúpnej zmluvy (ďalej len „**Kúpna zmluva**“) a/alebo vo forme Návrhu kúpnej zmluvy Melioračného pozemku (ďalej len „**Kúpna zmluva Melioračného pozemku**“). Oznámenie bude obsahovať výzvu na uzavretie Kúpnej zmluvy a/alebo Kúpnej zmluvy Melioračného pozemku, ktorú musí druhá Zmluvná strana splniť v Deň podpisu, a k Oznámeniu bude priložených 6 (šesť) rovnopisov Kúpnej zmluvy a/alebo Kúpnej zmluvy Melioračného pozemku s notársky overenými podpismi osôb oprávnených konať v mene Zmluvnej strany, ktorá Oznámenie odosiela.

2.5 Deň podpisu

Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna zmluva sa uzatvorí **6. marca 2023** (ďalej len „**Deň podpisu**“) a Kúpna zmluva Melioračného pozemku sa uzatvorí **15. júna 2023**.

2.6 Zmeny znenia Kúpnej zmluvy

- 2.6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna zmluva, ktorá sa priloží k Oznámeniu, sa môže odchýliť od znenia Návrhu kúpnej zmluvy v rozsahu, v akom je takáto zmena potrebná z dôvodu:

(a) zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov;

- (b) presnej identifikácie pozemkov tvoriacich Územie (napr. zmena parcelného čísla, rozdelenie pozemku alebo zmena výmery atď.); celková rozloha Územia musí zostať takýmito zmenami nedotknutá s možnou odchýlkou +/- 5 % z celkovej rozlohy Územia a hranice Územia musia byť v súlade so Všeobecnou mapou;
- (c) zmeny a spresnenia údajov uvedených v dokumentoch, ktorých obsah nezávisí od vôle Zmluvných strán (napr. čísla bankových účtov);
- (d) špecifikácie identifikačných údajov Zmluvných strán;
- (e) odchýlky alebo zmeny predpokladanej v Návrhu kúpnej zmluvy (napr. text v hranatých zátvorkách);
- (f) opravy zjavných chýb v písaní a vo výpočtoch (napr. odkazy v definíciách);
- (g) zmien predmetu Kúpnej zmluvy vyplývajúcich z Oznámenia Budúceho kupujúceho o vzdaní sa;
- (h) akejkoľvek inej záležitosti predpokladanej v Investičnej zmluve alebo v tejto Zmluve, alebo na ktorej sa Zmluvné strany vzájomne dohodnú.

2.7 Odkladacie Podmienky

2.7.1 Závazok zmluvných strán uzatvoriť Kúpnu zmluvu je podmienený splnením alebo vzdaním sa Odkladacích podmienok v súlade s touto Zmluvou.

2.7.2 Každá zmluvná strana je oprávnená doručiť druhej zmluvnej strane oznámenie za predpokladu splnenia alebo zrušenia všetkých nasledujúcich podmienok (ďalej len „**Odkladacie podmienky**“):

- (a) Budúci predávajúci sa stane najneskôr do 1. februára 2023 výlučným a neobmedzeným vlastníkom pozemkov tvoriacich celkovú plochu Územia, s výnimkou Melioračného pozemku, ktorého neobmedzeným a zapísaným vlastníkom sa Budúci predávajúci stane najneskôr do 15. mája 2023, a jeho právo nakladať s nimi je voľné a neobmedzené a na Území neviaznu žiadne Ťarchy;
- (b) ak je to aplikovateľné, je/sú vypracovaný/é geometrický/é plán/y vyznačujúci/e hranice Územia, je/sú schválený/é príslušným/i orgánom/mi v súlade s požiadavkami právnych predpisov a v takej podobe, v ktorej je ho/ich možné pripojiť ku Kúpnej zmluve na účely nadobudnutia Územia (a potrebného rozdelenia pozemkov s cieľom vymedziť hranice Územia) ;
- (c) nenastala žiadna udalosť, ktorá by predstavovala dôvod na ukončenie Zmluvy podľa článku 13.2 Investičnej zmluvy;
- (d) míľniky označené v Prílohe č. 6 (*Míľniky*) Investičnej zmluvy ako „Odkladacie podmienky“ sú splnené;
- (e) Budúci predávajúci podpísal Zmluvu o dielo;

- (f) Záruky Predávajúceho (ako sú definované v Návrhu kúpnej zmluvy), ako aj Záruky poskytnuté Slovenskom v Investičnej zmluve sú pravdivé, správne a presné;
 - (g) Budúci kupujúci bol schopný vykonať Due Diligence a výsledky Due Diligence sú pre Budúceho kupujúceho uspokojivé;
 - (h) nenastala žiadna udalosť, ktorá by predstavovala dôvod na ukončenie Zmluvy podľa článku 13.1 Investičnej zmluvy;
 - (i) Záruky Budúceho kupujúceho (ako sú definované v Návrhu kúpnej zmluvy) sú pravdivé, správne a presné;
 - (j) Budúci kupujúci poskytol Budúcemu predávajúcemu ručenie materskej spoločnosti od Investora za splnenie platobných povinností Budúceho kupujúceho podľa Kúpnej zmluvy vo forme uvedenej v Prílohe č. 3 (*Vzor Ručenia materskej spoločnosti*).
- 2.7.3 Budúci predávajúci musí splniť Odkladacie podmienky podľa článkov 2.7.2(a) - 2.7.2(f) do Lehoty na splnenie OP a Budúci kupujúci musí splniť Odkladacie podmienky podľa článkov 2.7.2(g) - 2.7.2(j) v Lehote na splnenie OP.
- 2.7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom uzavretia Kúpnej zmluvy sa Budúci kupujúci môže písomne vzdať ktorejkoľvek z Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(a) - 2.7.2(f) vyššia a Budúci predávajúci sa môže písomne vzdať ktorejkoľvek z Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(g) - 2.7.2(j) vyššie.
- 2.7.5 V prípade, že Budúci kupujúci doručí Budúcemu predávajúcemu Oznámenie a Budúci kupujúci oznámil Budúcemu predávajúcemu, že sa vzdáva ktorejkoľvek z Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(a) - 2.7.2(f) (takéto oznámenie o vzdaní sa ďalej len **„Oznámenie Budúceho kupujúceho o vzdaní sa“**) potom (za predpokladu, aby sa predišlo pochybnostiam, že ostatné Odkladacie podmienky boli splnené, prípadne sa ich Budúci kupujúci vzdal):
- (a) Zmluvné strany pristúpia k uzavretiu Kúpnej zmluvy, ako je uvedené v článku 2.4 tejto Zmluvy, a
 - (b) bude sa mať za to, že ktorékoľvek záväzky, ktoré Budúci predávajúci nesplní podľa tejto Zmluvy, sa zmenia na povinnosť Budúceho predávajúceho poskytnúť Budúcemu kupujúcemu akúkoľvek primeranú súčinnosť v súvislosti s plnením záväzkov, ktoré Budúci predávajúci nesplnil.
- To isté platí v prípade, že Oznámenie doručí Budúci predávajúci Budúcemu kupujúcemu a Budúci predávajúci oznámil Budúcemu kupujúcemu, že sa vzdáva ktorejkoľvek z Odkladacích podmienok (alebo ktorejkoľvek jeho časti) uvedených v článkoch 2.7.2(g) - 2.7.2(j).
- 2.7.6 Zmluvné strany sa týmto dohodli, že v prípade, ak nebude splnená ktorákoľvek z Odkladacích podmienok alebo sa jej príslušná Zmluvná strana nevzdá v súlade s článkom 2.7.3 a/alebo článkom 2.7.4 tejto Zmluvy pred Lehotou na splnenie OP, takáto príslušná Zmluvná strana nie je povinná podpísať Kúpnu zmluvu až do splnenia Odkladacej podmienky alebo jej

vzdania sa a môže od tejto Zmluvy odstúpiť a požadovať náhradu Straty, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia Odkladacej podmienky druhou Zmluvnou stranou.

2.8 Kúpa časti pozemkov tvoriacich Územie

- 2.8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci kupujúci je oprávnený upraviť predmet tejto Zmluvy na jeho žiadosť tak, aby bol Budúci kupujúci oprávnený nadobudnúť len časť pozemkov tvoriacich Územie špecifikovaných Budúcim kupujúcim alebo nadobudnúť pozemky tvoriace Územie prostredníctvom viacerých kúpnych zmlúv, ktorými budú nadobudnuté rôzne časti pozemkov tvoriacich Územie až do naplnenia predmetu tejto Zmluvy (t.j. nadobudnutia pozemkov tvoriacich celú výmeru Územia Budúcim kupujúcim).
- 2.8.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené sa dohodlo, že Budúci kupujúci nadobudne Melioračný pozemok na základe samostatnej kúpnej zmluvy, ktorej vzor je uvedený v Prílohe č. 4 (*Kúpna zmluva na Melioračný pozemok*), a to najneskôr do 30. júna 2023. V záujme odstránenia pochybností sa ustanovenia uvedené v tejto zmluve primerane použijú aj na predaj Melioračného pozemku, ak nie je dohodnuté inak. Odkladacie podmienky uvedené v článku 2.7.2 sa uplatňujú s výnimkou článkov 2.7.2 (d), (e), (i) a (j) a Lehota na splnenie OP pre Melioračný pozemok je 3. jún 2023 a deň podpisu Kúpnej zmluvy na Melioračný pozemok je 15. jún 2023.
- 2.8.3 V prípade, ak Zmluvné strany podpíšu akúkoľvek Kúpnu zmluvu podľa článku 2.8.1 vyššie, takéto uzavretie Kúpnej zmluvy nebude mať žiaden vplyv na platnosť tejto Zmluvy a práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy (vrátane práva Zmluvných strán doručiť Oznámenie druhej Zmluvnej strane s výzvou, aby druhá Zmluvná strana uzavrela Kúpnu zmluvu na ďalšie pozemky tvoriace Územie) zostávajú nedotknuté až do splnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

3. ZÁRUKY BUDÚCEHO PREDÁVAJÚCEHO

Budúci predávajúci zaručuje Budúcemu kupujúcemu, že vyhlásenia a záruky uvedené v článku 1 Prílohy č. 1 k Návrhu kúpnej zmluvy (s úpravou, že Zmluva v nej uvedená znamená túto Zmluvu) (ďalej len „**Záruky Budúceho predávajúceho**“) budú pravdivé, správne a presné v Deň uzavretia a ku dňu uzavretia Kúpnej zmluvy.

4. ZÁRUKY BUDÚCEHO KUPUJÚCEHO

Budúci kupujúci zaručuje Budúcemu predávajúcemu, že vyhlásenia a záruky uvedené v článku 5 Návrhu kúpnej zmluvy (že Zmluva v nej uvedená znamená túto Zmluvu) (ďalej len „**Záruky Budúceho kupujúceho**“) budú pravdivé, správne a presné Deň uzavretia a ku dňu uzavretia Kúpnej zmluvy.

5. ZÁVÄZKY

5.1 Záväzky Budúceho predávajúceho

- 5.1.1 Budúci predávajúci sa zaväzuje, že:
- (a) bezodkladne po prijatí žiadosti Budúceho kupujúceho poskytne dokumenty, informácie a súčinnosť primerane potrebnú na účely vykonania Due Diligence Budúcim kupujúcim;

- (b) bezodkladne písomne oznámi Budúcemu kupujúcemu splnenie Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(a) - 2.7.2(f);
- (c) doručí Budúcemu kupujúcemu dokumenty o prevode preukazujúce, že Budúci predávajúci nadobudol vlastnícke právo k pozemkom tvoriacich Územie, ako aj akékoľvek geometrické plány preukazujúce zmeny výmery Územia, a to bezodkladne po vykonaní úkonov podľa článku 2.1.1;
- (d) nevykoná žiadne úkony, ktoré by bránili uzavretiu Kúpnej zmluvy v súlade s touto Zmluvou; a
- (e) bude bezodkladne informovať Budúceho kupujúceho o: (i) akejkolvek skutočnosti, o ktorej sa dozvie a ktorá spôsobí, že sa ktorákolvek zo Záruk Budúceho predávajúceho sa stane nepravdivou alebo nepresnou; alebo (ii) akejkolvek skutočnosti, o ktorej sa dozvie a ktorá spôsobí, že ktorákolvek z Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(a) - 2.7.2(f) nie je splnená alebo pravdepodobne nebude včas splnené.

5.2 Závazky Budúceho kupujúceho

5.2.1 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že:

- (a) bezodkladne písomne oznámi Budúcemu kupujúcemu splnenie Odkladacích podmienok uvedených v článkoch 2.7.2(g) - 2.7.2(j);
- (b) nevykoná žiadne úkony, ktoré by bránili uzavretiu Kúpnej zmluvy v súlade s touto Zmluvou; a
- (c) bude bezodkladne informovať Budúceho predávajúceho o akejkolvek skutočnosti, o ktorej sa dozvie a ktorá spôsobí, že ktorákolvek zo Záruk Budúceho kupujúceho sa stane nepravdivou alebo nepresnou.

5.3 Spolupráca strán

5.3.1 Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom primeranú podporu a spoluprácu, ktorá môže byť potrebná a/alebo primerane požadovaná každou zo Zmluvných strán s cieľom úspešne a riadne plniť svoje príslušné povinnosti podľa tejto Zmluvy.

5.4 Prístup Budúceho kupujúceho na Územie

- 5.4.1 Po podpise tejto Zmluvy a po tom, ako sa Budúci predávajúci stane vlastníkom pozemkov tvoriacich Územie a/alebo mu bude udelený súhlas na vstup na pozemky tvoriace Územie a/alebo na vykonanie Sanačných prác na Území od súčasných vlastníkov, bude Budúci kupujúci (a jeho zamestnanci a dodávatelia) oprávnený vstúpiť na tieto pozemky tvoriace Územie na účely vykonania Due Diligence, skontrolovať, preskúmať a zmerať (alebo dať skontrolovať, preskúmať a zmerať) Sanačné práce na Území a skontrolovať ich priebeh.
- 5.4.2 Počas vykonávania Due Diligence Budúcim kupujúcim sa práva podľa článku 5.4.1 alebo kedykoľvek pri vstupe Budúceho kupujúceho na Územie v súlade s článkom 4.3.3 a 4.4.4 Investičnej zmluvy, počas vstupu na akýkoľvek pozemok tvoriaci Územie a pri vykonávaní činností na ňom je Budúci kupujúci povinný postupovať tak, aby tým nespôsobil žiadnu škodu a aby čo najmenej zasahoval. Uvedené platí len do doby, kým sa Budúci kupujúci nestane vlastníkom Územia.

- 5.4.3 Budúci predávajúci je povinný informovať Budúceho kupujúceho o termíne odovzdania Sanačných prác na Území Zhotoviteľom najmenej 20 (dvadsať) dní vopred. Budúci kupujúci má právo zúčastniť sa odovzdania Sanačných prác na Území. V deň odovzdania Sanačných prác na Území Budúcemu predávajúcemu spíšu Budúci predávajúci a Budúci kupujúci protokol, v ktorom uvedú technické údaje o Sanačných prácach na Území a ich stav v čase ich odovzdania.

5.5 **Záruky na sanačné práce na stavenisku**

- 5.5.1 Budúci predávajúci týmto poskytuje Budúcemu kupujúcemu rovnaké záruky týkajúce sa Sanačných prác na Území, aké dostane od Zhotoviteľa na základe Zmluvy o dielo. Budúci predávajúci zabezpečí, aby Zmluva o dielo obsahovala obvyklé záruky poskytované Zhotoviteľom so záručnou dobou najmenej 60 mesiacov a aby mal právo previesť záruky na Budúceho kupujúceho. Záruky budú na žiadosť Budúceho kupujúceho prevedené Budúcim predávajúcim na Budúceho kupujúceho na princípe "back to back" a bezodplatne. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek záručné vady vyplývajúce zo Zmluvy o dielo môže voči Zhotoviteľovi alebo Budúcemu predávajúcemu uplatniť buď priamo Budúci kupujúci, alebo iná tretia osoba určená Budúcim kupujúcim. V prípade, ak záručné vady nebudú odstránené v lehote rozumne požadovanej Budúcim kupujúcim a/alebo k spokojnosti Budúceho kupujúceho, je Budúci kupujúci oprávnený odstrániť záručné vady na náklady Budúceho predávajúceho a/alebo Zhotoviteľa.
- 5.5.2 Žiadne zmeny Zmluvy o dielo, ktoré budú mať vplyv na plnenie záväzkov Budúceho predávajúceho podľa tejto Zmluvy, nebudú vykonané bez predchádzajúceho súhlasu Budúceho kupujúceho.

6. **PLATNOSŤ A UKONČENIE ZMLUVY**

6.1 **Platnosť**

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a zostáva v platnosti aj po podpise Kúpnej zmluvy. Táto Zmluva zaniká okamžite, v prípade, ak Kúpna zmluva nebude uzatvorená do Dňa podpisu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak .

6.2 **Ukončenie Zmluvy**

- 6.2.1 Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť túto Zmluvu len z dôvodov výslovne v nej uvedených. Žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo inak jednostranne ukončiť túto Zmluvu, s výnimkou prípadov uvedených v tomto článku 6.2.
- 6.2.2 Budúci kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy oznámením doručeným Budúcemu predávajúcemu:
- (a) v prípade, ak existuje dôvod na ukončenie Zmluvy podľa článku 2.7.6 alebo článku 8.17; alebo
 - (b) v prípade ukončenia Investičnej dohody .
- 6.2.3 Budúci predávajúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy oznámením doručeným Budúcemu kupujúcemu:
- (a) v prípade, ak existuje dôvod na ukončenie Zmluvy podľa článku 2.7.6; alebo

(b) v prípade ukončenia Investičnej zmluvy.

6.2.4 V Investičnej zmluve sú uvedené dôsledky odstúpenia od tejto Zmluvy.

7. PORUŠENIE TEJTO ZMLUVY

7.1 Porušenie Budúcim predávajúcim

V prípade, že Budúci predávajúci poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností a/alebo záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, je Budúci kupujúci oprávnený, výlučne podľa svojho uváženia, uplatniť si nárok na náhradu akejkoľvek Straty (pokiaľ nie je v Investičnej zmluve uvedené inak). Pre vylúčenie pochybností platí, že nesplnenie Odkladacích podmienok zo strany Budúceho predávajúceho podľa článkov 2.7.2(a) - 2.7.2(f) sa považuje za porušenie tejto Zmluvy zo strany Budúceho predávajúceho a Budúci kupujúci je oprávnený požadovať náhradu všetkej Straty bez ohľadu na to, či Budúci kupujúci využije akýkoľvek iný prostriedok nápravy vrátane svojho práva odstúpiť od Zmluvy.

7.2 Porušenie Budúcim kupujúcim

V prípade, že Budúci kupujúci poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností a/alebo záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, je Budúci predávajúci oprávnený, výlučne podľa svojho uváženia, uplatniť si nárok na náhradu akejkoľvek Straty (pokiaľ nie je v Investičnej zmluve uvedené inak). Pre vylúčenie pochybností platí, že nesplnenie Odkladacích podmienok zo strany Budúceho kupujúceho podľa článkov 2.7.2(g) - 2.7.2(j) sa považuje za porušenie tejto Zmluvy Budúcim kupujúcim a Budúci predávajúci je oprávnený náhradu všetkej Straty bez ohľadu na to, či Budúci predávajúci využije akýkoľvek iný prostriedok nápravy vrátane svojho práva odstúpiť od Zmluvy.

8. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

8.1 Dôvernosc'

Záväzky mlčanlivosti uvedené v článku 11 Investičnej zmluvy sa primerane vzťahujú na Zmluvné strany v súvislosti s touto Zmluvou.

8.2 Výdavky a náklady

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

8.3 Oznámenia a iná komunikácia

8.3.1 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) Budúcemu predávajúcemu na adresu:

Valaliky Industrial Park, s. r. o:

K rukám: Miloslav Durec, konateľ

Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika

e-mail: m.durec@valaliky.eu

(b) Budúcemu kupujúcemu na adresu:

EJL Slovakia s. r. o.

K rukám: Björn Helldén

Laurinská 18, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika

e-mail: bjorn.hellden@volvocars.com

s kópiou na:

Volvo Car Corporation

K rukám: SVP General Counsel

Dept 50090, SE 405 31 Göteborg, Švédske kráľovstvo

e-mail: legal@volvocars.com

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

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

8.4 Pretrvávajúce ustanovenie

Ak niektorá Zmluvná strana ukončí túto Zmluvu alebo ak sa platnosť tejto Zmluvy ukončí iným spôsobom, ustanovenia uvedené v článku 7 (ak k porušeniu došlo pred ukončením tejto Zmluvy), zostávajú v platnosti na dobu neurčitú aj po ukončení tejto Zmluvy.

8.5 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.

8.6 Zmeny a doplnenia

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

8.7 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.

8.8 Postúpenie a prospech zo Zmluvy

- 8.8.1 Táto Zmluva sa uzatvára v prospech Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho.
- 8.8.2 Po získaní predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho predávajúceho, ktorý nemôže byť bezdôvodne odopretý, je Budúci 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.
- 8.8.3 Po získaní predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho kupujúceho, nemôže byť bezdôvodne odopretý, môže Budúci 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.

8.9 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.

8.10 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 týmito neplatným alebo nevymáhateľným ustanovením.

8.11 Záväzné ustanovenia

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

8.12 Rozhodné právo a zákonný postup zverejňovania

- 8.12.1 Táto Zmluva sa riadi a vykladá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 8.12.2 Bezodkladne po Dni uzatvorenia je Budúci predávajúci povinný zverejniť túto Zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.

8.13 Riešenie sporov

- 8.13.1 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 nepodari vyriešiť takýto spor do 30 (tridsiatich) dní od jeho vzniku, uplatní sa článok 8.13.2 Zmluvy .
- 8.13.2 Bez ohľadu na ustanovenie 8.13.1 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 článku 8.13. 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 dôvernoscť všetkých záležitostí týkajúcich sa rozhodcovského konania vrátane súvisiacich súdnych konaní. Rozhodcovská dohoda sa riadi, vykladá a interpretuje v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8.14 Jazyky a počet rovnopisov

- 8.14.1 Preklad tejto Zmluvy do slovenského jazyka je uvedený v prílohe č. 5 Zmluvy. V prípade akéhokoľvek rozporu medzi slovenskou a anglickou verziou tejto Zmluvy je rozhodujúca anglická verzia.
- 8.14.2 Zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch a každá zo Zmluvných strán dostane 2 (dva) rovnopisy.

8.15 Zákaz dvojitého vymáhania

Žiadna zo Zmluvných strán a/alebo žiadna zo zmluvných strán Kúpnej zmluvy 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.

8.16 Prílohy Zmluvy

Všetky prílohy k tejto Zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

8.17 Dodržiavanie zákonov a kódexu správania

Budúci 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 Budúci predávajúci povinný dodržiavať Kódex správania pre obchodných partnerov spoločnosti Volvo Cars,

<https://group.volvocars.com/sustainability>. Porušenie toho článku 8.17 Budúcim predávajúcim zakladá právo Budúceho kupujúceho na odstúpenie od tejto Zmluvy.

NA DÔKAZ TOHO Zmluvné strany (alebo ich riadne oprávnení zástupcovia) pospásali túto Zmluvu v deň uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

[PODPISY SÚ NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]

Podpisy

Za Budúceho predajcu:

Valaliky Industrial Park, s. r. o.

Podpísal: [●].....)

Pozícia: [●])

Za Budúceho kupujúceho:

EJL Slovakia s.r.o.

Podpísal: [●].....)

Pozícia: [●])

Podpísal: [●].....)

Pozícia: [●])

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

**PRÍLOHA Č. 2 -
ÚZEMIE**

**PRÍLOHA Č. 3 -
VZOR RUČENIA MATERSKEJ SPOLOČNOSTI**

**PRÍLOHA Č. 4 -
NÁVRH KÚPNEJ ZMLUVY MELIORAČNÉHO POZEMKU**