**KONCEPT**

**Moravskoslezský kraj**

**a**

**ENES Terminal s.r.o.**

**SMLOUVA O KOUPI POZEMKŮ**

Níže uvedené Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu o koupi pozemků dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen občanský zákoník).

**1.**

**SMLUVNÍ STRANY**

**1.1**

**PRODÁVAJÍCÍ:**

**Moravskoslezský kraj**

IČO: 708 90 692

DIČ: CZ70890692

se sídlem 28. října 117, 702 18 Ostrava

# zastoupen prof. Ing. Ivo Vondrákem, CSc., hejtmanem Moravskoslezského kraje

(dále také jen Prodávající anebo MSK)

**1.2**

**KUPUJÍCÍ:**

**ENES Terminal s.r.o.**

IČO: 060 48 641

se sídlem č.p. 410, 742 51 Mošnov

zastoupena p. Janem Soukupem, jednatelem společnosti

zapsán v oddílu C, č. vl. 82086, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě

(dále také jen Kupující)

**2.**

**VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ**

Smluvní strany pro účely této Smlouvy dohodly následující pojmy, termíny a jejich vymezení, jež jsou pro její výklad závazné.

V této Smlouvě znamená:

**Smlouva** tuto Smlouvu o koupi pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím a Kupujícím dle ust. § 2079 a násl. občanského zákoníku

**Prodávající** subjekt identifikovaný v čl. 1., odst. 1.1 Smlouvy

**Kupující** subjekt identifikovaný v čl. 1., odst. 1.2. Smlouvy

**Smluvní strany** Prodávající a Kupující společně

**Katastrální úřad** Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

**Pozemky** veškeré Pozemky identifikované v čl. 4. odst. 4.1 Smlouvy se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými

**Stavba č. 1** objekt Leteckého Carga, včetně souvisejících staveb, jehož výstavbu připraví a bude realizovat Kupující

**Stavba č. 2** objekt odbavovací plochy APN S3 Letiště Leoše Janáčka Ostrava, jehož výstavbu připraví a bude realizovat Prodávající

**Harmonogram č. 1** věcný a časový harmonogram přípravy a realizace Stavby č. 1

**Harmonogram č. 2** věcný a časový harmonogram přípravy a realizace Stavby č. 2

**SRA zóna vyhrazený bezpečnostní prostor, tj. p**rovozovatelem letiště určená část neveřejného prostoru letiště

**Územní rozhodnutí** správní rozhodnutí vydané místně a věcně příslušným stavebním úřadem, jímž bude Kupujícímu povoleno dle ust. § 76 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též jen stavební zákon) umístění Stavby č. 1 na Pozemcích, či jakákoliv jiná právní skutečnost s obdobnými právními účinky nahrazující územní rozhodnutí dle ust. § 78 stavebního zákona

**Stavební povolení** správní rozhodnutí vydané místně a věcně příslušným stavebním úřadem, jímž bude Kupujícímu povolena dle ust. § 108 a násl. stavebního zákona realizace Stavby č. 1 na Pozemcích

**Kupní cena** částka identifikovaná v čl. 6 odst. 6.1 a odst. 6.2 Smlouvy.

**Znalecký posudek** Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV č. 452 a LV č. 376 (ke dni podpisu této Smlouvy je již pozemek parc. č. st. 373, který byl zapsán na LV 376, zapsán rovněž na LV 452), č. 1157-07-2020, ze dne 27. 1. 2020, vypracovaný soudním znalcem Ing. Vladimírem Pešákem, IČO: 61589578, bytem na adrese Sedliště 521, 739 36 Sedliště

**Banka č. 1** Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, u níž má Prodávající zřízen účet č.190086-1650676349/0800

**Banka č. 2** banka dle výběru Kupujícího pro poskytnutí úvěru na přípravu a realizaci Stavby č. 1

**Přílohy pevně nespojené se smlouvou, tvořící nedílnou součást Smlouvy:**

Příloha č. 1 – Harmonogram č. 1

Příloha č. 2 – Harmonogram č. 2

Příloha č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí týkající se LV č. 452

Příloha č. 4 – Seznam nájemních a jiných smluv zakládající právo třetích osob užívat Pozemky či

jejich části

Příloha č. 5 – Koncept smlouvy o koupi pozemků, která bude uzavřena mezi ENES Cargo a.s., jakožto prodávajícím a spol. OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK s.r.o., jakožto kupujícím, za účasti Statutárního města Ostrava

Příloha č. 6 – Koordinační situace obsahující zákres umístění inženýrských sítí

Příloha č. 7 – Specifikace Stavby č. 1 – objektu Leteckého Carga

**Příloha pevně spojená se smlouvou**

Příloha č. 8 – Geometrický plán č. 1603-6/2020, potvrzený katastrálním úřadem dne 21. 4. 2020

**3.**

**ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ**

* 1. Prodávající je vlastníkem Pozemků identifikovaných v čl. 4 odst. 4.1 Smlouvy, které má zájem převést úplatně do vlastnictví Kupujícího za účelem umístění a realizace Stavby č. 1 na těchto Pozemcích. Kupující má zájem Pozemky koupit a realizovat na nich Stavbu č. 1 za podmínek ujednaných Smlouvou v souladu s její Přílohou č. 1 a provozovat na Pozemcích Letecké Cargo.
  2. Smluvní strany prohlašují, že smluvní ujednání, obsažená zejména v čl. 9, 11, 12 a 13 Smlouvy, jsou ujednána s přihlédnutím k ekonomickému účelu Smlouvy, vyjádřenému v předchozím odstavci 3.1.
  3. Smluvní strany prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít Smlouvu, jakož i způsobilost k souvisejícím právním jednáním není nijak omezena, či vyloučena, a že závazky jí založené jsou platnými a vymahatelnými závazky.
  4. Dále Smluvní strany prohlašují, že prohlášení obsažená ve Smlouvě, jsou podle jejich nejlepšího vědomí úplná a pravdivá. Smluvní strany si jsou vědomy své odpovědnosti za škodu, která by vznikla v důsledku nepravdivosti, či neúplnosti těchto prohlášení.

**4.**

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

4.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků zapsaných na LV č. 452 pro k. ú. Mošnov, a to Pozemků (jejich částí) identifikovaných Přílohou č. 3 a Přílohou č. 8, jimiž jsou:

* pozemek parc. č. st. 373 zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 672 m2,jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, jiná stavba,
* pozemek parc. č. st. 262 zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 82 m2,jehož součástí je stavba – budova bez čp/če techn. vybavenost,
* pozemek parc. č. st. 263 zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 166 m2,jehož součástí je stavba – budova bez čp/če jiná stavba,
* část pozemku parc. č. 1340/5 ostatní plocha, oddělená dle geometrického plánu č. 1603-6/2020 potvrzeného katastrálním úřadem dne 21. 4. 2020, nově označená jako parc. č. 1340/161 ostatní plocha, o výměře 10716 m2,
* část pozemku parc. č. 1340/69 ostatní plocha, oddělená dle geometrického plánu č. 1603-6/2020 potvrzeného katastrálním úřadem dne 21. 4. 2020, nově označená jako parc. č. 1340/164 ostatní plocha, o výměře 397 m2,
* pozemek parc. č. 1340/70 ostatní plocha, o evidované výměře 709 m2,
* část pozemku parc. č. 1340/71 ostatní plocha, oddělená dle geometrického plánu č. 1603-6/2020 potvrzeného katastrálním úřadem dne 21. 4. 2020, nově označená jako parc. č. 1340/163 ostatní plocha, o výměře 737 m2,
* část pozemku parc. č. 1340/72 ostatní plocha, oddělená dle geometrického plánu č. 1603-6/2020 potvrzeného katastrálním úřadem dne 21. 4. 2020, nově označená jako parc. č. 1340/162 ostatní plocha, o výměře 2035 m2.

**5.**

**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

* 1. Prodávající Smlouvou prodává Kupujícímu Pozemky o celkové výměře 15.514 m2 identifikované v čl. 4 odst. 4.1, který je Smlouvou do svého výlučného vlastnictví kupuje.
  2. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu ve výši a způsobem ujednanými v čl. 6 a v čl. 7. Smlouvy.
  3. Smluvní strany ujednávají, že smluvní ujednání obsažené v odst. 5.1 tohoto článku Smlouvy nabývá účinnosti dnem splnění obou kumulativních odkládacích podmínek ujednaných v čl. 13 odst. 13.1. Smlouvy.

**6.**

**KUPNÍ CENA**

6.1 Úhrnná kupní cena Pozemků identifikovaných v čl. 4. odst. 4.1. činí 20.168.200,- Kč.

6.2 Smluvní strany se dohodly na zvýšení Kupní ceny o částku 537.265,- Kč, pokud Kupující neodstraní budovu – sklad, umístěnou na pozemku parc. č. st. 262 v termínu ujednaném v čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.7 Smlouvy, na zvýšení Kupní ceny o částku 1.100.009,- Kč, pokud Kupující neodstraní budovu – ubytovnu, umístěnou na pozemku parc. č. st. 263 v termínu ujednaném v čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.7 Smlouvy a dále na zvýšení Kupní ceny o částku 4.126.400,- Kč, pokud Kupující neodstraní budovu – halu, umístěnou na pozemku parc. č. st. 373 v termínu ujednaném v čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.7 Smlouvy.

6.3 U Pozemků, jejichž převod podléhá daňové povinnosti, bude ke Kupní ceně připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit daň z přidané hodnoty. Každá ze Smluvních stran je povinna, pokud to bude zapotřebí, vyhotovit potřebné dokumenty vyžadované příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni (v současné době provedenou zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví) pro řádnou evidenci a úhradu daně z přidané hodnoty.

* 1. Smluvní strany vycházejí z předpokladu, že převod vlastnického práva k Pozemkům identifikovaným v čl. IV odst. 4.1 za Kupní cenu ujednanou v čl. 6 odst. 6.1 Smlouvy, vycházející ze Znaleckého posudku identifikovaného v čl. 2 Smlouvy, není poskytnutím veřejné podpory ze strany Prodávajícího ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení ES, Nařízení Rady ES č. 659/1999 ve spojení se Sdělením Komise č. 2016/C262/01 o pojmu státní podpora.
  2. Prodávající prohlašuje, že pokud by bylo rozhodnutím Komise v obecné promlčecí lhůtě, stanovené Oznámením Komise č. 2007/C272/05, ukončeno řízení o případné veřejné podpoře tak, že převod vlastnického práva k Pozemkům za ujednanou Kupní cenu je opatřením neslučitelným se společným trhem, že bude postupovat dle ust. § 7 zákona č. 215/2004 Sb., či dle právní úpravy ji nahrazující, pokud se Smluvní strany nedohodnou na uzavření dodatku Smlouvy, kterým bude upravena Kupní cena dotčených pozemků v souladu s rozhodnutím Komise.

**7.**

**PLATEBNÍ PODMÍNKY**

* 1. Kupující zaplatí Kupní cenu dle čl. 6 Smlouvy na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu dle platné právní úpravy, vystavené Prodávajícím se splatností 60 dnů, kterou je Prodávající oprávněn vystavit do 15-ti dnů od nabytí obligačně právních účinků Smlouvy v plném rozsahu dle čl. 13 odst. 13.1. Smlouvy, když den nabytí obligačně právních účinků Smlouvy v plném rozsahu je dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu čl. 15 odst. 15.8 Smlouvy.
  2. Smluvní strany se dohodly, že případné zvýšení Kupní ceny dle čl. 6., odst. 6.2 bude Kupujícím zaplaceno Prodávajícímu do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Kupujícímu, která může být Prodávajícím zaslána nejdříve ke dni, k němuž dojde ke zvýšení Kupní ceny dle čl. 6 odst. 6.2 ve spojení s čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.7 Smlouvy.

**8.**

**PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN**

* 1. Prodávající prohlašuje ohledně Pozemků k okamžiku uzavření Smlouvy, že:

a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Pozemků.

b) Skutečný právní stav Pozemků odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí, jak je doloženo Přílohami Smlouvy.

c) Prodávajícímu nebylo doručeno žádné rozhodnutí finančního úřadu o vzniku zákonného zástavního práva ve smyslu ust. § 170 zákona č. 280/2009 Sb., či žádné rozhodnutí správního orgánu, nebo soudu, jež by omezovala jeho dispozice s Pozemky.

d) Na Pozemcích neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, zástavní práva, či jiná věcná, nebo obligační práva třetích osob, vyjma těch, jež jsou uvedena ve Smlouvě anebo v jejich Přílohách a zřízení těchto zatížení a práv třetí osoba nezíská na základě jakýchkoliv smluvních ujednání s Prodávajícím.

e) Prodávajícímu není známa žádná skutková či právní okolnost týkající se Pozemků, o které nebyl Kupující Prodávajícím informován a která, pokud by o ní Kupující věděl, mohla ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít Smlouvu, zejména si není Prodávající vědom existence nedořešeného restitučního nároku, žádného soudního, správního či jiného řízení.

f) Prodávající se zavazuje, že v období od uzavření Smlouvy do dne, v němž mu bude doručeno vyrozumění Katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí osvědčující zápis vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Kupujícího, nezatíží Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob, ani neumožní třetí osobě s Pozemky fakticky nakládat, anebo že v období od uzavření Smlouvy do dne podání návrhu na zahájení řízení o zápis vkladu vlastnického práva u Katastrálního úřadu, nepřevedou vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu.

* 1. Kupující prohlašuje, že je mu dobře znám stav Pozemků a tyto v tomto stavu kupuje a do svého vlastnictví nabývá.
  2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti bránící převodu Pozemků.

**9.**

**ZVLÁŠTNÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN**

**9.1 Zvláštní závazky Prodávajícího**

Prodávající se zavazuje, že

9.1.1 Zahájí přípravu a uskuteční výstavbu Stavby č. 2 v členění a v termínech stanovených Harmonogramem č. 2

9.1.2 Poskytne Kupujícímu součinnost k realizaci Stavby č. 1, tj. zejména poskytne Kupujícímu písemný souhlas pro účely územního řízení v podobě a o obsahu vyžadovanými ust. § 86 ve spojení s ust. § 184a) stavebního zákona č. a vyhl. č. 501/2006 Sb.

9.1.3 Poskytne Kupujícímu písemný souhlas a potřebnou součinnost v podobě a o obsahu vyžadovanými ust. § 128 stavebního zákona pro udělení souhlasu či pro vydání povolení k odstranění staveb umístěných na Pozemcích st. parc. č. 262, st. parc. č. 263 a parc. č. st. 373.

9.1.4 Ukončí veškeré právní vztahy založené smlouvami uvedenými v příloze č. 4 Smlouvy nejpozději do dne, k němuž Smlouva nabude obligačně právní účinnosti v plném rozsahu, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

**9.2 Zvláštní závazky Kupujícího**

Kupující se zavazuje, že

* + 1. Užije Pozemky výlučně za účelem přípravy a realizace Stavby č. 1 a dále je bude užívat za účelem provozování Leteckého Carga a poskytování s ním souvisejících služeb.
    2. Bude užívat Pozemky a Stavbu č. 1 po jejím dokončení výlučně za účelem provozování Leteckého Carga v rozsahu stanoveném kolaudačním souhlasem, anebo kolaudačním rozhodnutím a nezmění účel užívání bez předchozího souhlasu Prodávajícího.
    3. Při realizaci a následném provozu Stavby č. 1 bude respektovat příslušné předpisy a učiní veškerá stavebně technická opatření pro plnou funkčnost SRA zóny.
    4. Podá řádnou žádost o vydání Územního rozhodnutí pro Stavbu č. 1, v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 6. 2021.
    5. Podá řádnou žádost o vydání Stavebního povolení pro Stavbu č. 1 v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 6. 2021.
    6. Zahájí realizaci Stavby č. 1 tak, aby byl pro ni získán kolaudační souhlas, anebo kolaudační rozhodnutí v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 06. 2024.
    7. Provede na své náklady přípravu a odstranění budovy skladu umístěné na pozemku parc. č. st. 262, budovy – ubytovny umístěné na pozemku parc. č. st. 263, a budovy haly umístěné na pozemku parc. č. st. 373, vše v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 06. 2024.
    8. Oznámí ve lhůtě bez zbytečného odkladu (jež pro tento účel činí 30 dnů) Prodávajícímu, že mu bylo zástavním věřitelem oznámeno započetí výkonu zástavního práva dle čl. 11 odst. 11.5 Smlouvy.
    9. Předloží Prodávajícímu písemné prohlášení dle čl. 11 odst. 11.6 Smlouvy.

9.3 Smluvní strany se dohodly, že dochází bez dalšího k automatickému prodloužení všech lhůt a termínů, sjednaných Smlouvou pro Prodávajícího a Kupujícího, k úpravě Harmonogramů č. 1 a č. 2 o dobu trvání skutkových a právních okolností vzniklých z důvodů neležících na straně Prodávajícího, anebo Kupujícího, objektivně znemožňujících nepřetržitý postup při zadání veřejných zakázek a administraci zadávacích řízení Prodávajícím, příslušných správních řízení, zejména územního a stavebního řízení a kolaudace, zejména způsobené v důsledku opomenutí nebo nečinnosti dotčených orgánů státní správy, námitek účastníků procesu posuzování vlivů na životní prostředí a námitek nebo odvolání účastníků veškerých navazujících správních řízení včetně občanských sdružení v návaznosti na příslušná ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v důsledků existence archeologických nálezů a dalších věcných vad váznoucích na Pozemcích, bránících dosažení účelu uvedeného v čl. 3 odst. 3.1. Smlouvy zakládající důvody vylučující odpovědnost Prodávajícího a Kupujícího za nesplnění lhůt a termínů ujednaných Smlouvou.

9.4 Kupující je povinen sdělit Prodávajícímu, či Prodávající Kupujícímu, ve lhůtě bez zbytečného odkladu (jež pro tento účel činí nejvýše 30 dnů) existenci takovýchto skutkových a právních okolností popsaných v předchozím odstavci 9.3 s uvedením předpokládané doby jejich trvání. V případě existence věcných vad váznoucích na Pozemcích, jejichž odstranění by bylo nezbytné pro dosažení účelu Smlouvy uvedeného v čl. 3 odst. 3.1. Smlouvy, je Kupující povinen ve lhůtě bez zbytečného odkladu (jež pro tento účel činí nejvýše 60 dnů) sdělit písemně Prodávajícímu specifikaci těchto vad s uvedením nákladů potřebných na jejich odstranění.

**10.**

**VKLAD PRÁV, NOVÁ SMLOUVA**

* 1. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva pro Kupujícího k Pozemkům a na zápis vkladu věcných práv (zákazu zatížení a zcizení, práva zpětné koupě a předkupního práva) dle čl. 11 odst. 11.4, odst. 11.7 a odst. 11.11 Smlouvy vypracuje ve dvou vyhotoveních Prodávající, který jej spolu s Kupujícím podepíše současně se Smlouvou. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva a věcných práv doručí Katastrálnímu úřadu Prodávající do 15-ti pracovních dnů ode dne, k němuž bude Kupujícím zaplacena Kupní cena v plném rozsahu dle čl. 7 odst. 7.1 Smlouvy. Kupující se zavazuje uhradit poplatky spojené s řízením o zapsání vkladu všech věcných práv k Pozemkům podle Smlouvy.
  2. Pro případ, že zápis vkladu kteréhokoliv z věcných práv podle Smlouvy bude Katastrálním úřadem zamítnut z důvodu existence vad Smlouvy, zjištěných při výkonu jeho přezkumné činnosti v rámci řízení o povolení vkladu dle ust. § 17 zákona č.  256/2013 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu (jež činí pro tento účel nejvýše 90 dnů), uzavřít novou kupní smlouvu o prodeji Pozemků s tím, že vyjma případných nutných úprav, jimiž budou odstraněny zjištěné vady Smlouvy, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn. Návrh nové kupní smlouvy předloží Prodávající Kupujícímu nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, k němuž jim bude doručeno zamítavé rozhodnutí Katastrálního úřadu. Kupující je povinen akceptovat předložený návrh nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne jeho obdržení. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva podá Prodávající Katastrálnímu úřadu do patnácti (15) dnů ode dne, v němž mu bude doručen akceptovaný návrh nové kupní smlouvy Kupujícím.

**11.**

**ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 800.000,- Kč pro případ, že nastane kterákoliv ze skutečností popsaných pod písm. a), anebo pod písm. b), anebo pod písm. c), anebo pod písm. d), anebo pod písm. e) tohoto článku Smlouvy:

a) ukáže-li se nepravdivým kterékoliv z prohlášení Prodávajícího obsažené v čl. 8., odst. 8.1. Smlouvy,

b) porušení závazku Prodávajícího nezatížit Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob a nepřevést vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu dle čl. 8., odst. 8.1. písm. f) Smlouvy,

c) porušení závazku Prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu dle čl. 10., odst. 10.2. Smlouvy,

d) porušení kteréhokoliv ze závazků Prodávajícího ujednaných v čl. 9., odst. 9.1. Smlouvy (s přihlédnutím k automatickému prodloužení lhůt a termínů dle čl. 9 odst. 9.3 Smlouvy).

Kupující má právo na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce pouze v případě, že Prodávajícího na porušení písemně upozorní a vyzve jej k nápravě v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy, avšak Prodávající vytčené porušení v přiměřené lhůtě neodstraní.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 800.000,- Kč pro případ, že nastane kterákoliv ze skutečností popsaných pod písm. a) anebo pod písm. b) anebo pod písm. c), anebo pod písm. d), anebo pod písm. e), anebo pod písm. f), anebo pod písm. g), anebo pod písm. h) tohoto článku Smlouvy,

1. porušení závazku Kupujícího zaplatit sjednanou Kupní cenu ve výši a způsobem ujednaným v čl. 6 a v čl. 7. Smlouvy,
2. porušení závazku Kupujícího uzavřít novou kupní smlouvu dle čl. 10., odst. 10.2. Smlouvy,
3. porušení závazku Kupujícího dokončit Stavbu č. 1 a získat kolaudační souhlas či pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Stavbu č. 1 v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 6. 2024 (s přihlédnutím k automatickému prodloužení lhůt a termínů dle čl. 9 odst. 9.3 Smlouvy),
4. porušení závazku Kupujícího ujednaného v čl. 9 odst. 9.2 bod. 9.2.2 Smlouvy,
5. porušení závazku Kupujícího ujednaného v čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.7 Smlouvy,
6. porušení předkupního práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zatížení anebo zákazu zcizení Pozemků (jejich částí), či kteréhokoliv z nich, ujednaných v odst. 11.4. a násl. tohoto článku Smlouvy,
7. porušení závazku Kupujícího oznámit Prodávajícímu, že mu bylo zástavním věřitelem oznámeno započetí výkonu zástavního práva dle čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.9 Smlouvy,
8. porušení závazku Kupujícího předložit Prodávajícímu písemné prohlášení dle čl. 11 odst. 11.6 Smlouvy.

Prodávající má právo na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce pouze v případě, že Kupujícího na porušení písemně upozorní a vyzve jej k nápravě v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy, avšak Kupující vytčené porušení v přiměřené lhůtě neodstraní.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody vzniklé porušením příslušné právní povinnosti.
  2. Prodávající a Kupující touto Smlouvou zřizují v souladu s ust. § 1761 ObčZ tato věcná práva:

1. **zákaz zatížení** Pozemků spočívající v nemožnosti Kupujícího bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího zatížit Pozemky jakýmikoliv věcnými právy třetích osob s výjimkou ujednanou v odst. 11.5 tohoto článku Smlouvy a sjednání věcných břemen zřízených výlučně za účelem napojení Pozemků na veřejné komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, nebo napojení Pozemků na inženýrské sítě z důvodu řádného užívání Pozemků,

1. **zákaz zcizení** Pozemků spočívající v nemožnosti Kupujícího převést Pozemky do vlastnictví třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího.

Zákaz zatížení a zákaz zcizení se zřizují jakožto věcná práva **na dobu určitou deseti let** počínaje dnem, v němž nabude právních účinků vklad těchto věcných práv do katastru nemovitostí.

Po uplynutí doby trvání omezení uvedených v tomto odstavci je Prodávající povinen bez zbytečného odkladu vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku zákazu zatížení a zákazu zcizení a poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost pro provedení jejich výmazu z katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady související s provedením výmazu z katastru nemovitostí uhradí Kupující.

* 1. Smluvní strany se dohodly na výjimce ze zákazu zatížení spočívající v oprávnění Kupujícího zřídit zástavní právo k Pozemkům ve prospěch Banky č. 2, a to k zajištění dluhu Kupujícího vzniklého z úvěrové smlouvy uzavřené mezi Kupujícím a Bankou č. 2, kterou mu bude poskytnut úvěr v potřebné výši na přípravu a realizaci Stavby č. 1 dle Harmonogramu č. 1. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující zajistí, aby v zástavní smlouvě byla sjednána povinnost zástavního věřitele oznámit Kupujícímu, jakožto zástavci, započetí výkonu zástavního práva dle ust. § 1362 ObčZ bez ohledu na jím zvolený způsob výkonu zástavního práva.
  2. Smluvní strany se dohodly na výjimce ze zákazu zcizení spočívající v oprávnění Banky č. 2, jakožto zástavního věřitele, prodat Pozemky v rámci výkonu zástavního práva postupem ujednaným v zástavní smlouvě s tím, že Banka č. 2 bude Kupujícím prokazatelně seznámena se závazky Kupujícího ujednanými v čl. 9 odst. 9.2 Smlouvy, tedy získat Územní rozhodnutí, Stavební povolení a realizovat Stavbu č. 1 v souladu s Harmonogramem č. 1, tj. v termínu do 30. 6. 2024. Kupující se zavazuje předložit Prodávajícímu písemné prohlášení o splnění závazku Kupujícího seznámit Banku č. 2 se závazky ujednanými v čl. 9 odst. 9.2 Smlouvy do třiceti dnů ode dne zápisu vkladu zástavního práva pro Banku č. 2 do katastru nemovitostí.

11.7 Smluvní strany se dohodly v souladu s ust. § 2135 ObčZ na sjednání **výhrady zpětné koupě na dobu určitou deseti let** počínaje dnem, v němž nabude právních účinků vklad výhrady zpětné koupě do katastru nemovitostí, jakožto věcného práva zavazujícího i právní nástupce Prodávajícího a Kupujícího, kterým je založena Kupujícímu povinnost převést Pozemky zpět do vlastnictví Prodávajícího za úplatu ve výši odpovídající jejich tržní hodnotě stanovené znaleckým posudkem vypracovaným k datu uplatňování výhrady zpětné koupě, případně u Pozemků podléhajících daňové povinnosti navýšenou o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit daň z přidané hodnoty, to vše případně zvýšené o tržní hodnotu rozestavěných či dokončených staveb (zejména Stavby č. 1) realizovaných Kupujícím na Pozemcích určenou znaleckým posudkem, na který je shora odkazováno.

11.8 V případě, že Prodávající uplatní výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu dle čl. 11 odst. 11.9 Smlouvy, uhradí Prodávající Kupujícímu úplatu do třiceti dnů ode dne, kdy bude Smluvním stranám doručena listina osvědčující provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Prodávajícího do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou potřebnou součinnost pro kreaci listin potřebných pro provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Prodávajícího.

* 1. Prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu v případě, že:

1. Kupující nesplní (poruší) kterýkoliv ze závazků Kupujícího ujednaných v čl. 9, odst. 9.2 bod. 9.2.1 až bod 9.2.8 Smlouvy (s přihlédnutím k ujednání o automatickém prodloužení lhůt a termínů dle čl. 9, odst. 9.3 Smlouvy),

anebo

1. Kupujícímu, jakožto zástavci, bude zástavním věřitelem dle čl. 11 odst. 11.5 Smlouvy oznámeno započetí výkonu zástavního práva pro nesplnění zajištěného dluhu dle ust. § 1362 ObčZ, ledaže Kupující do dvacátého pátého (25) dne lhůty stanovené ust. § 1364 ObčZ splní zajištěný dluh, čímž dojde k zániku zajištěného dluhu splněním a zástavní věřitel bez zbytečného odkladu poté potvrdí tuto skutečnost Prodávajícímu, případně Kupující do dvacátého pátého (25) dne lhůty stanovené v ust. § 1364 ObčZ podá proti zástavnímu věřiteli žalobu, kterou se bude domáhat vydání meritorního rozhodnutí, jímž bude zástavnímu věřiteli uloženo zdržet se výkonu zástavního práva, či jakoukoliv jinou žalobu, kterou bude zástavnímu věřiteli zakázáno prodat Pozemky v rámci výkonu zástavního práva a současně s touto žalobou podá návrh na vydání předběžného opatření zakazujícího prodej Pozemků. V takovémto případě je Prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu nejdříve první den po marném uplynutí shora ujednané lhůty v délce dvaceti pěti (25) dnů, aniž by došlo k zániku zajištěného dluhu splněním či k podání příslušné žaloby a návrhu na vydání předběžného opatření ze strany Kupujícího.
   1. V případě, že Prodávající neuplatní výhradu zpětné koupě v době vymezené v čl. 11 odst. 11.7 Smlouvy, výhrada zpětné koupě zaniká. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost pro provedení výmazu výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady související s provedením výmazu výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí uhradí Kupující.
   2. Smluvní strany zřizují touto smlouvou ve prospěch Prodávajícího **věcné předkupní právo** k Pozemkům, dle § 2140 ObčZ za dále ujednaných podmínek.
   3. Předkupní právo je zřizováno k Pozemkům na dobu **neurčitou** počínaje dnem, v němž nabude právních účinků vklad předkupního práva do katastru nemovitostí, a to pro jakýkoliv způsob zcizení jejich úplatným či bezúplatným převodem, či pro případ úplatného či bezúplatného přechodu vlastnického práva k nim na třetí osobu z jakéhokoliv právního důvodu. Předkupní právo působí i vůči právním nástupcům Kupujícího.
   4. Kupující je povinen učinit nabídku Prodávajícímu postupem stanoveným ust. § 2147 ObčZ, jež musí mít veškeré náležitosti řádného a úplného návrhu kupní smlouvy stanovené ust. § 560, § 2079 ve spojení s ust. § 2128 ObčZ, a to po uzavření kupní smlouvy s koupěchtivým před podáním návrhu na zápis vkladu vlastnického práva pro koupěchtivého. Prodávající je povinen akceptovat nabídku (návrh kupní smlouvy) do šesti měsíců ode dne jejího prokazatelného doručení Prodávajícímu. Platební podmínky budou navrženy tak, že Prodávající uhradí kupní cenu Pozemků do třiceti dnů ode dne, kdy bude Smluvním stranám doručena listina osvědčující provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Prodávajícího do katastru nemovitostí. Kupní cena bude stanovena ve výši odpovídající jejich tržní hodnotě stanovené znaleckým posudkem vypracovaným k datu doručení nabídky Prodávajícímu, u Pozemků podléhajících daňové povinnosti navýšenou o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit daň z přidané hodnoty, to vše případně zvýšené o tržní hodnotu rozestavěných či dokončených staveb realizovaných Kupujícím na Pozemcích určenou znaleckým posudkem, na který je shora odkazováno.

**12.**

**ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy:

a) v případě, že Kupující nezaplatí Kupní cenu pozemků ve výši a způsobem ujednaným v čl. 6 a v čl. 7 Smlouvy,

anebo

b) v případě porušení závazku Kupujícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 10, odst. 10.2 Smlouvy,

anebo

c) v případě nesplnění obou kumulativních odkládacích podmínek ujednaných v čl. 13 odst. 13.1 Smlouvy, nejpozději do 30. 06. 2022 (s přihlédnutím k automatickému prodloužení lhůt a termínů dle čl. 9 odst. 9.3 Smlouvy),

anebo

1. v případě porušení závazku Kupujícího ujednaného v čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.2 Smlouvy,

anebo

1. v případě porušení předkupního práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zatížení, zákazu zcizení Pozemků (jejich částí), či kteréhokoliv z nich, ujednaných v čl. 11 odst. 11.4 a násl. Smlouvy.

Prodávající má právo odstoupit od Smlouvy dle tohoto odstavce pouze v případě, že Kupujícího na porušení písemně upozorní a vyzve jej k nápravě v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy, avšak Kupující vytčené porušení v přiměřené lhůtě neodstraní.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy:

a) v případě nepravdivosti kteréhokoliv z prohlášení Prodávajícího, obsažených v čl. 8., odst. 8.1 Smlouvy,

anebo

b) v případě, že Prodávající poruší závazek nezatížit Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob, anebo závazek nepřevést vlastnické právo k  Pozemkům na třetí osobu, ujednaný v čl. 8, odst. 8.1 písm. f) Smlouvy,

anebo

c) v případě porušení závazku Prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 10, odst. 10.2 Smlouvy,

anebo

d) v případě porušení kteréhokoliv ze závazků Prodávajícího ujednaných v čl. 9, odst. 9.1 bod 9.1.1, bod 9.1.2 a bod 9.1.3 Smlouvy,

anebo

f) v případě, že by se na Pozemcích či pod jejich povrchem nacházely stavby, či jiné předměty, anebo by byly Pozemky kontaminovány látkami, jejichž obsah anebo množství by byly v rozporu s příslušnými právními předpisy, jejichž odstranění by bylo nezbytné pro dosažení účelu uvedeného v čl. 3 odst. 3.1 Smlouvy a náklady na odstranění takovýchto věcných vad by přesáhly částku 1.000.000,- Kč, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak před uplynutím lhůty sjednané v odst. 12.3 tohoto čl. Smlouvy.

Kupující má právo odstoupit od Smlouvy dle tohoto odstavce pouze v případě, že Prodávajícího na porušení písemně upozorní a vyzve jej k nápravě v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy, avšak Prodávající vytčené porušení v přiměřené lhůtě neodstraní.

* 1. Smluvní strany jsou oprávněny od Smlouvy odstoupit ve lhůtě bez zbytečného odkladu (jež pro tento účel činí nejvýše 120 dnů) poté, co se o důvodech zakládajících právo odstoupit dozvěděly.
  2. Zrušením Smlouvy odstoupením nezanikají nároky Smluvních stran na zaplacení smluvní pokuty v rozsahu a výši ujednanými v čl. 11 Smlouvy a není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody vzniklé porušením příslušné právní povinnosti.
  3. Smluvní strany činí nesporným, že pokud Kupující odstoupí po právu od Smlouvy, má Kupující vůči Prodávajícímu právo na úhradu zhodnocení Pozemků v souvislosti s přípravou a realizací staveb, zejména Stavby č. 1 na Pozemcích.

**13.**

**PODMÍNĚNOST SMLOUVY**

**13.1 Odkládací podmínky**

Smluvní strany se dohodly, že smluvní ujednání obsažené v čl. 5 odst. 5.1. Smlouvy, upravující převod vlastnického práva k Pozemkům, nabývá účinnosti splněním obou kumulativních odkládacích podmínek spočívajících v:

(a) existenci pravomocného Územního rozhodnutí pro Stavbu č. 1 vydaného pro Kupujícího dle čl. 9 odst. 9.2 bod 9.2.4 Smlouvy a

(b) nabytí obligačně právní účinnosti v plném rozsahu smlouvy o koupi pozemků uzavřené mezi spol. ENES Cargo a.s., jakožto prodávajícím, spol. OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK s.r.o., jakožto kupujícím, za účasti Statutárního města Ostravy, jejíž koncept tvoří Přílohu č. 5 Smlouvy. Kupující oznámí písemně Prodávajícímu bezodkladně (jež pro tento účel činí nejvýše třicet (30) dnů) splnění obou kumulativních podmínek.

13.2 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností činí Smluvní strany nesporným, že smluvní ujednání obsažené v čl. 5 odst. 5.1. Smlouvy, upravující převod vlastnického práva k Pozemkům, nabývá tedy účinnosti splněním obou odkládacích podmínek, a to ke dni splnění té podmínky, která bude splněna později.

**13.3 Rozvazovací podmínka**

Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti založená Smlouvou zanikají splněním rozvazovací podmínky spočívající v tom, že obě kumulativní odkládací podmínky ujednané v předchozím odstavci nebudou splněny nejpozději do 30. 06. 2022, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně před splněním rozvazovací podmínky jinak.

13.4 Smluvní strany činí nesporným, že žádné ze Smluvních stran nesvědčí právo na náhradu škody, pokud nedojde ke splnění obou kumulativních podmínek ujednaných shora v odst. 13.1, či pokud dojde ke splnění rozvazovací podmínky ujednané shora v odst. 13.3 tohoto článku Smlouvy.

**14.**

**DORUČOVÁNÍ**

14.1 Veškerá oznámení, pokyny, či dokumenty, které mají být doručeny druhé Smluvní straně v písemné podobě, musí být doručeny osobně, anebo prostřednictvím doručující služby na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, anebo prostřednictvím datové schránky Smluvní strany.

**15.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

* 1. Uzavřením Smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, týkající se předmětu a obsahu Smlouvy, činěná jak ústní, tak písemnou formou.
  2. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
  3. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku nebo ustanovení Smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek nebo ustanovení by mělo být z jakéhokoli důvodu neplatné, zavazují se Smluvní strany je nahradit právně platným a účinným článkem či ustanovením Smlouvy.
  4. Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků.
  5. Smlouva je vyhotovena v pěti (5) vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu a všechna vyhotovení tvoří dohromady jeden právní dokument. Jednotlivé listy Smlouvy jsou signovány Smluvními stranami. Prodávající obdrží tři (3) vyhotovení Smlouvy, z nichž jedno vyhotovení Smlouvy je určeno pro Katastrální úřad, Kupující obdrží dvě (2) vyhotovení Smlouvy.
  6. Smlouva je uzavřena a nabývá částečně obligačně právní účinnosti jejím podpisem osobami oprávněnými jednat v zastoupení Smluvních stran a dnem jejího zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb. Smlouva nabývá obligačně právní účinnosti v plném rozsahu splněním obou kumulativních odkládacích podmínek ujednaných v čl. 13 odst. 13.1 Smlouvy, jejichž splněním nabude účinnosti smluvní ujednání obsažené v čl. 5 odst. 5.1 upravující převod vlastnického práva k Pozemkům. Kupující souhlasí s tím, že Smlouva bude uveřejněna na oficiálních webových stránkách Prodávajícího.
  7. Smlouva nabývá věcně právních účinků zápisem vkladu vlastnického práva pro Kupujícího a zápisem předkupního práva, výhrady zpětné koupě, zákazu zatížení a zákazu zcizení do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.
  8. Smluvní strany se dohodly, že za den předání Pozemků do užívání Kupujícímu se považuje den, kdy nabude Smlouva obligačně právních účinků v plném rozsahu dle čl. 13 odst. 13.1 Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že nebezpečí škody na Pozemcích přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem jejich předání do užívání Kupujícímu, dle předchozí věty tohoto odstavce.

**16.**

**DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ**

**DLE UST. § 23 ZÁKONA č. 129/2000 Sb., O KRAJÍCH (KRAJSKÉ ZŘÍZENÍ),**

**V PLATNÉM ZNĚNÍ**

O záměru prodeje Pozemků uvedených v čl. 4 odst. 4.1 Smlouvy rozhodla Rada Moravskoslezského kraje svým usnesením č. 86/7560 ze dne 20. 4. 2020.

Záměr prodeje Pozemků uvedených v čl. 4 odst. 4.1 Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce od 21. 4. 2020 do 22. 5. 2020.

O prodeji Pozemků rozhodlo dle ust. § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb. na straně Prodávajícího Zastupitelstvo Moravskoslezského kraje svým usnesením č. ….. ze dne 4. 6. 2020.

|  |  |
| --- | --- |
| ------------------------------------ | ---------------------------------------- |

Moravskoslezský kraj **ENES Terminal s.r.o.**

prof. Ing. Ivo Vondrák, CSc., hejtman Jan Soukup, jednatel