

1. ČERVENCE 2006

ÚSTECKÝ KRAJ

A

IPS ALPHA TECHNOLOGY EUROPE S.R.O.

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O KOUPI POZEMKŮ

cl-

OBSAH

ČLÁNEK	STRANA
1. VÝKLAD	1
2. POPIS POZEMKŮ	3
3. PŘEDMĚT SMLOUVY	6
4. TRVÁNÍ A UKONČENÍ TÉTO SMLOUVY	7
5. POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO	7
6. POVINNOSTI BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO	8
7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO	8
8. SMLUVNÍ POKUTY	10
9. Odstoupení od smlouvy	10
10. OZNÁMENÍ	11
11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	11
PŘÍLOHA 1 KOPIE SMLOUVY O KOUPI POZEMKŮ I	15
PŘÍLOHA 2 DOHODNUTÉ ZNĚNÍ SMLOUVY O KOUPI POZEMKŮ II	16
PŘÍLOHA 3 KONEČNÝ PLÁN	17
PŘÍLOHA 4 DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ V ORGÁNECH KRAJE	18
PŘÍLOHA 5 MAPA PRŮMYSLOVÉ ZÓNY TRIANGLE	19
PŘÍLOHA 6 LETTER OF SUPPORT A LETTER OF INTENT	20
PŘÍLOHA 7 VZOR PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU DODATEČNÉ PRÁCE	21

Tato **SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O KOUPI POZEMKŮ** (dále jen "**Smlouva**") uzavřená v souladu s § 50a č. 40/1964 Sb. občanského zákona (v platném znění) mezi:

(1) **Ústecký kraj**

se sídlem: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

IČ: 70892156

Zastoupený: Ing. Jiřím Šulcem, hejtmánem

(dále jen "**Budoucí Prodávající**")

a

(2) **IPS Alpha Technology Europe s.r.o.**

se sídlem: Olivova 2096/4, Praha 1 - Nové Město, 11000

IČ: 275 68 300

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 116726

zastoupená: Fumiaki Yonai, na základě plné moci

(dále jen "**Budoucí Kupující**")

(Budoucí Prodávající a Budoucí Kupující společně dále jen "**Smluvní Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

Budoucí Kupující má zájem v průmyslové zóně TRIANGLE vybudovat a provozovat továrnu na výrobu LCD modulů,

za účelem realizace uvedeného záměru Budoucího Kupujícího, má Budoucí Prodávající zájem koupit určité pozemky v průmyslové zóně TRIANGLE od Římsko-katolické církve a poté je prodat Budoucímu Kupujícímu,

Budoucí Kupující je ochoten zakoupit tyto pozemky od Budoucího Prodávajícího, poté, co je Budoucí Prodávající získá.

SE PROTO Smluvní Strany dohodly takto:

1. **VÝKLAD**

1.1 V této Smlouvě:

"**Pracovní Den**" znamená kterýkoli den kromě soboty, neděle, státních a ostatních svátků, kdy jsou banky v České republice a Japonsku obvykle otevřené pro obchodování;

"**Obchodní zákoník**" znamená zákon č. 513/1991 Sb., v platném znění;

"**Konečný plán**" znamená společně

- (i) geometrický plán č. 83-29/2006, okres Louny, obec Velemyšleves, katastrální území Minice úředně ověřený autorizovaným geodetickým inženýrem - Ing. Jahnem dne 15. června 2006 pod č. 110/06;
- (ii) geometrický plán č. 262-31/2006, okres Louny, obec Bitozeves, katastrální území Staňkovice u Žatce, úředně ověřený autorizovaným geodetickým inženýrem - Ing. Jahnem dne 13. června 2006 pod č. 108/06; a
- (iii) geometrický plán č. 123-30/2006, okres Louny, obec Bitozeves, katastrální území Nehasice úředně ověřený autorizovaným geodetickým inženýrem - Ing. Jahnem dne 13. června 2006 pod č. 109/06;

všechny plány vytvořené firmou Báňské projekty a.s., Kollárova 11, Teplice, které tvoří Přílohu č. 3 k této Smlouvě;

"**Průmyslová Zóna TRIANGLE**" znamená průmyslovou zónu, která byla vybudována zejména na bývalém Letišti Žatec a přilehlých satelitech, jak je zakreslena na mapě připojené k této Smlouvě jako Příloha č. 5;

"**IPS Group**" znamená veškeré právní subjekty spojené se společností IPS Alpha Technology, Ltd.;

"**Pozemky IPS**" se rozumí společně Pozemky ke Koupi I a Pozemky ke Koupi II;

"**Smlouva o koupi pozemků I**" znamená smlouvu o koupi určitých pozemků, uzavřenou mezi Budoucím Prodávajícím a Budoucím Kupujícím dne 1.července 2006, jejíž kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy;

"**Letter of Support**" znamená Letter of Support vystavený pro mateřskou společnost Budoucího Kupujícího Budoucím Prodávajícím, obcí Žatec a Agenturou CzechInvest dne 23. května 2006;

"**Záruka**" znamená jakákoli prohlášení a záruky Budoucího Prodávajícího, které jsou uvedeny a na něž se odkazuje v Článcích 7.1 a 7.2.

1.2 Jakýkoli odkaz v této Smlouvě na:

1.2.1 Článek či Přílohu, pokud z kontextu nevyplývá jinak, je odkazem na Článek či Přílohu této Smlouvy.

1.3 V případě, kdy bude Záruka podmíněna výrazem "pokud si je Budoucí Prodávající vědom" nebo "podle nejlepšího vědomí Budoucího Prodávajícího" nebo jiným podobným výrazem, se má za to, že taková Záruka zahrnuje dodatečné prohlášení, že byla učiněna po řádném a pečlivém prověření všech prohlášení obsažených v dané Záruce u příslušných úředníků a pracovníků Budoucího Prodávajícího.

1.4 Nadpisy v této Smlouvě nemají vliv na její výklad.

1.5 Přílohy a dodatky tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

2. POPIS POZEMKŮ

2.1 Pozemky určené do vlastnictví Budoucího Kupujícího:

2.1.1 Na základě Smlouvy o Koupi Pozemků I, má Budoucí Kupující v úmyslu stát se vlastníkem pozemků:

(a)

- parc. č. 1010/24 o výměře 8ha 6 996 m², vyznačený v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením pozemků parc. č. 1010/24, 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/9, 1010/10, 1010/14, 1010/15, 1010/16, 1010/17, 1010/20, 1010/22, nebo jejich částí, v souladu s Konečným Plánem;
- parc. č. 1010/27 o výměře 2 ha 2 660 m², vyznačený v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením pozemků parc. č. 1010/3, 1010/8, 1010/13 nebo jejich částí v souladu s Konečným Plánem;

oba v katastrálním území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

(b)

- pozemek parc. č. 801/5 o výměře 8 ha 6 544 m², vyznačený v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením z částí pozemků parc. č. 801/5, 801/25, 801/26, 801/27 v souladu s Konečným Plánem;
- pozemek parc. č. 801/35 o výměře 2 ha 9 774 m², vyznačený v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením z částí pozemků parc. č. 801/4, 801/28 v souladu s Konečným Plánem;

oba v katastrálním území Nehasice, obec Bitozeves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

(c) Pozemek:

- pozemek parc. č. 337/9 o výměře 2 084 m² vytvořený dělením a zcelením z částí pozemků č. 337/1, 337/2 a 337/3 v souladu s Konečným plánem;

v katastrálním území Minice, obec Velemyšleves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

2.1.2 Na všechny pozemky uvedené v tomto Článku 2.1.1 se dále společně odkazuje jako na "**Pozemky ke Koupi I**".

2.1.3 Na základě této Smlouvy má Budoucí Kupující v úmyslu uzavřít smlouvu o koupi pozemků, aby se stal vlastníkem následujících pozemků:

- (a) pozemku parc. č. 1010/23 o výměře 5 914 m², vyznačeného v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením z parc. č. 1010/19, 1010/21 a 1010/23 v souladu s Konečným Plánem, v katastrálním území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec;
- (b) pozemku parc. č. 801/23 o výměře 4 785 m², vyznačeného v Konečném Plánu vytvořeném dělením a zcelením z parc. č. 801/23 a 801/24 v souladu s Konečným Plánem, v katastrálním území Nehasice, obec Bitozeves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec;

2.1.4 Na všechny pozemky uvedené v tomto Článku 2.1.3 se dále společně odkazuje jako na "**Pozemky ke Koupi II**".

2.2 Pozemky ve vlastnictví České republiky

2.2.1 Budoucí Prodávající dále prohlašuje, že řádně uzavřel

- (a) s Římsko-katolickou farností Bitozeves, se sídlem v Bitozevsi, PSČ 439 45, IČ 64018580 (dále jen "**Církev 1**") smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 11. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 10. června 2004 (dále jen "**Smlouva s Církví 1**"). Na základě Smlouvy s Církví 1 má Budoucí Prodávající právo odkoupit níže uvedené pozemky:

- parc. č. 82/2 (zastavěná plocha a nádvoří)
- parc. č. 87/3 (zastavěná plocha a nádvoří)
- parc. č. 801/20 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/21 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/22 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/23 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/24 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/15 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/16 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/17 (ostatní plocha)

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 31 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitozeves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ve stavu, v jakém byly zapsány do katastru nemovitostí ke dni účinnosti Smlouvy s Církví 1;

- (b) s Římsko-katolickou farností Minice, se sídlem v Minicích, Velemyšleves, PSČ 439 46, IČ: 64018610 (dále jako "**Církev 2**")

smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 11. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 10. června 2004 (dále jako "**Smlouva s Církví 2**"). Na základě Smlouvy s Církví 2 má Budoucí Prodávající právo odkoupit níže uvedené pozemky:

- parc. č. 87 (zastavěná plocha a nádvoří)
- parc. č. 86 (zastavěná plocha a nádvoří)
- parc. č. 337/6 (ostatní plocha)

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 52 v katastru nemovitostí pro katastrální území Minice, obec Velemyšleves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ve stavu, v jakém byly zapsány do katastru nemovitostí ke dni účinnosti Smlouvy s Církví 2;

- (c) s Římsko-katolickou farností Staňkovice u Žatce, se sídlem Staňkovice č. 161, PSČ 439 49, IČ: 64018989 (dále jako "**Církev 3**") smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 12. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 13. června 2004 (dále jako "**Smlouva s Církví 3**"). Na základě Smlouvy s Církví 3 má Budoucí Prodávající právo odkoupit níže uvedené pozemky:

- parc. č. 1010/19 (ostatní plocha)
- parc. č. 1010/21 (ostatní plocha)
- parc. č. 1010/23 (ostatní plocha)
- parc. č. 836/10 (ostatní plocha)

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 188 v katastru nemovitostí pro katastrální území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ve stavu, v jakém byly zapsány do katastru nemovitostí ke dni účinnosti Smlouvy s Církví 3.

Na Církve 1, 2 a 3 uvedené v tomto Článku 2.2.1 se dále společně odkazuje jako na "**Církev**". Na Smlouvy s Církví 1, 2 a 3 uvedené v tomto Článku 2.2.1 se dále společně odkazuje jako na "**Smlouvu s Církví**". Na všechny pozemky uvedené v tomto Článku 2.2.1 se dále společně odkazuje jako na "**Státní Pozemky**".

- 2.2.2 Budoucí Prodávající dále prohlašuje, že s Českou republikou – jednající prostřednictvím Ministerstva obrany - jako stávajícím vlastníkem pozemků uzavřel dne 21. prosince 2004 Smlouvu o zřízení věcného břemene se smlouvou o smlouvě budoucí č. 318341245 (dále jen "**Smlouva se Státem**"). Budoucí Kupující prohlašuje, že je seznámen s obsahem Smlouvy se Státem. Na základě Smlouvy se Státem má Budoucí Prodávající jako vlastník určitých pozemků, včetně Pozemků ke Koupi I, právo na základě věcného břemene zřídit a provozovat stavby (budované ve veřejném zájmu – komplexu Průmyslové Zóny

TRIANGLE) na následujících pozemcích (a) a (b) (kterážto práva přecházejí na Budoucího Kupujícího při převodu Pozemků ke Koupi I, neboť se jedná o věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti):

(a) Pozemky

- parc. č. 801/23 (ostatní plocha)
- parc. č. 801/24 (ostatní plocha)

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 31 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitoveves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

(b) Pozemky

- parc. č. 1010/19 (ostatní plocha)
- parc. č. 1010/21 (ostatní plocha)
- parc. č. 1010/23 (ostatní plocha)

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 188 v katastru nemovitostí pro katastrální území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

Na všechny pozemky uvedené v tomto Článku 2.2.2 se dále společně odkazuje jako na "**Zatížené Pozemky**". Na základě Smlouvy se Státem má vlastník stavby dále právo uzavřít smlouvy o zřízení věcného břemene nezbytného přístupu ke stavbě vybudované na Zatížených Pozemcích v rámci výstavby a užívání Průmyslové Zóny TRIANGLE za podmínek uvedených v Čl. V. Smlouvy se Státem.

2.3 Budoucí Kupující prohlašuje, že má zájem o nabytí Pozemků IPS v souladu s touto Smlouvou a vybudování továrny na výrobu LCD modulů, určených zejména pro televizní přijímače na Pozemcích IPS.

2.4 Smluvní Strany se dohodly, že kupní smlouvy týkající se Pozemků ke Koupi II budou podepsány ve lhůtách a za podmínek sjednaných v této Smlouvě po splnění zde stanovených podmínek, zejména podle Článku 3.2.

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

3.1 Smluvní Strany se tímto zavazují ve lhůtách a za podmínek uvedených v této Smlouvě uzavřít spolu smlouvu, ve které bude Budoucí Prodávající vystupovat jako "prodávající" a Budoucí Kupující jako "kupující", o prodeji a koupi Pozemků ke Koupi II do výhradního vlastnictví Budoucího Kupujícího (dále jako "**Smlouva o Koupi Pozemků II**"), za kupní cenu stanovenou ve výši 5 EUR/m² Pozemků ke Koupi II, přičemž tato Smlouva o Koupi Pozemků II bude ve všech zásadních ohledech odpovídat znění uvedenému v Příloze č. 2.

3.2 Smluvní Strany se dále zavazují uzavřít Smlouvu o Koupi Pozemků II, a to do patnácti (15) pracovních dnů ode dne splnění níže uvedené podmínky:

3.2.1 Budoucí Prodávající se stane výhradním vlastníkem pozemků v rámci Státních Pozemků minimálně v rozsahu Pozemků ke Koupi II a bude dle právního řádu České republiky oprávněn s těmito pozemky nakládat;

3.3 Budoucí Prodávající se zavazuje vyvinout úsilí směřující k zakoupení nebo jinému nabytí vlastnického práva k Pozemkům ke Koupi II od Státu a/nebo Církve v době platnosti této Smlouvy stanovené v Článku 4.1.

3.4 Vojenská ubytovací a stavební správa Litoměřice vydala dopis ref. č. 4238-510/2006/DP-1440 datovaný 23. června 2006, v němž vydala souhlas s použitím Zatížených Pozemků pro výstavbu závodu Budoucího Kupujícího, na výrobu elektroniky.

4. TRVÁNÍ A UKONČENÍ TÉTO SMLOUVY

4.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu deseti (10) let ode dne jejího podpisu.

5. POVINNOSTI BUDOUĆÍHO PRODÁVÁJÍCÍHO

5.1 Budoucí Prodávající bude vázán svými kroky učiněnými podle této Smlouvy a zavazuje se neučinit nic, co by mohlo jakkoli ohrozit práva Budoucího Kupujícího během platnosti této Smlouvy. Budoucí Prodávající se zejména zavazuje, že po dobu účinnosti této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Budoucího Kupujícího neprodá, nevymění ani jinak nepřevěde svá vlastnická práva k Pozemkům ke Koupi II, jichž se stane vlastníkem, žádné třetí osobě, ani nepostoupí svá práva vyplývající ze Smlouvy s Církví či Smlouvy se Státem žádné třetí osobě, ani nezřídí k Pozemkům ke Koupi II, jichž se stane vlastníkem, žádné zástavní právo, věcné břemeno, nájem, jiné právo užívání a ani je jinak nezatíží ve prospěch třetí osoby.

5.2 Budoucí Prodávající se na vlastní náklady a riziko zavazuje odstranit betonové a/nebo asfaltové povrchy nebo jejich zbytky z Pozemku ke Koupi II, na základě žádosti o takové jednání Budoucího Prodávajícího ze strany Budoucího Kupujícího, pokud se nalézaly na Pozemku ke Koupi II ke dni uzavření této Smlouvy nebo před ním, a to v přiměřené lhůtě domluvené Smluvními Stranami. Práce zmíněné v tomto Článku 5.2 dále jen "**Dodatečná Práce**". Dodatečná Práce bude považována za dokončenou až podpisem Předávacího Protokolu Dodatečné Práce příslušným zástupcem obou Smluvních Stran a případně stvrzena i jejich dodavatelem (dále jen "**Předávací Protokol**"). Vzor Předávacího Protokolu tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy. Žádná ze Smluvních Stran není oprávněna odepřít podpis Předávacího Protokolu, bude-li realizovaná Dodatečná Práce vyhovovat účelu, k jakému je určena podle této Smlouvy.

5.3 Budoucí Prodávající se zavazuje odstranit z Pozemku ke Koupi II kontaminovanou půdu, pokud se taková půda nacházela na Pozemku ke Koupi II ke dni uzavření této Smlouvy nebo před ním, případně sanací snížit kontaminaci této půdy pod limity stanovené platnými právními předpisy (dále jen "**Dekontaminace**"). Kontaminovanou půdou se pro účely této Smlouvy rozumí půda kontaminovaná jakoukoli nebezpečnou nebo jinou látkou, která by mohla poškodit zdraví lidí, zvířat či rostlin, stejně jako látkou, jejíž

obsah v půdě překračuje limit stanovený příslušnými právními předpisy, pokud byla půda kontaminována v důsledku působení Budoucího Prodávajícího nebo třetích osob. Budoucí Prodávající se zavazuje provést Dekontaminaci na vlastní náklady a riziko.

- 5.4 Budoucí Prodávající se zavazuje odstranit na své vlastní náklady a nebezpečí, bez zbytečného odkladu po obdržení písemné žádosti Budoucího Kupujícího, veškeré podzemní překážky (náboje, bomby, střely nebo jiné nebezpečné předměty) nalezené Budoucím Kupujícím na Pozemku ke Koupi II, které se na Pozemku ke Koupi II nacházejí ke dni uzavření této Smlouvy.

6. POVINNOSTI BUDOUČÍHO KUPUJÍCÍHO

- 6.1 Budoucí Kupující se zavazuje vyvinout úsilí, aby vybudoval a provozoval továrnu na výrobu LCD modulů v Průmyslové Zóně TRIANGLE do 31. prosince 2007, s plánovanou investicí ve výši 90 milionů EUR a plánovaným počtem 1000 až 2000 zaměstnanců továrny v následujících 3 letech, jak je uvedeno v Letter of Intent IPS Alpha Technology Ltd. ze dne 31. května 2006.

7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY BUDOUČÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 7.1 Budoucí Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni podpisu této Smlouvy jsou níže uvedená prohlášení pravdivá a úplná:
- 7.1.1 Česká republika je výhradním vlastníkem Státních Pozemků a kromě Církve nemá žádná třetí osoba podíl ani nárok vztahující se ke Státním Pozemkům;
 - 7.1.2 Prohlášení Budoucího Prodávajícího uvedené v Článku 2.2.1 a 2.2.2 jsou pravdivé;
 - 7.1.3 Pozemky ke Koupi II nejsou součástí zemědělského půdního fondu, a tedy se zde nenachází ornice ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu;
 - 7.1.4 Pozemky ke Koupi II nejsou součástí zemědělského půdního fondu a neexistují žádné další odvody splatné v souvislosti s průmyslovým využitím Pozemků ke Koupi II;
 - 7.1.5 Budoucí Prodávající si dle svého nejlepšího vědomí není vědom žádných okolností, jež by znemožňovaly výstavbu a provoz továrny na výrobu a montáž LCD modulů, určených zejména pro televizní přijímače, na Pozemcích ke Koupi II;
 - 7.1.6 Nebyl uplatněn žádný nárok na žádosti o vydání jakékoli části Pozemků ke Koupi II v souladu s příslušnými "restitučními" zákony (např. zákonem č. 87/1991 Sb. a 229/1991 Sb.);
 - 7.1.7 Půda na Pozemcích ke Koupi II až do úrovně spodní vody není kontaminována;
 - 7.1.8 S žádnou třetí osobou nebyly uzavřeny žádné nájemní ani jiné smlouvy na využití Pozemků ke Koupi II;

7.1.9 Na Pozemcích ke Koupi II se nenachází žádné movité věci, jejichž hmotnost by v součtu činila více než 1 tunu nebo jejichž objem by v součtu činil více než 10 kubických metrů a nenachází se na něm žádné stavby;

7.1.10 Následující pozemky:

(a) Parc. č. 1010/2 a 1010/26 zapsány na listu vlastnictví č. 338 v katastru nemovitostí pro katastrální území Staňkovice u Žatce, obec Staňkovice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, ve stavu, který odpovídá jeho registraci v Katastru nemovitostí, ke dni platnosti Smlouvy se Státem;

(b) Parc. č. 801/2 zapsaného na listu vlastnictví č. 115 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitozeves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, ve stavu, který odpovídá jeho registraci v Katastru nemovitostí, ke dni platnosti Smlouvy se Státem;

nejsou zatíženy jakoukoli zástavou, věcným břemenem ani jakýmkoli právem třetích osob, nebyly prodány ani jinak převedeny na jakoukoli třetí osobu a nebyla uzavřena žádná smlouva o převodu těchto pozemků nebo smlouva o budoucí smlouvě o převodu těchto pozemků s jakoukoli třetí osobou;

7.1.11 Budoucí Prodávající prohlašuje, že disponuje veškerými povoleními a souhlasy uzavřít tuto Smlouvu a není si vědom žádných okolností bránících podpisu této Smlouvy; a

7.1.12 Budoucí Prodávající řádně a včas splnil své povinnosti vyplývající ze zákona o krajích. Ověřené kopie dokumentů potvrzujících vydání veškerých potřebných souhlasů jsou k této Smlouvě připojeny jako Příloha č. 4.

7.2 Budoucí Prodávající prohlašuje a zaručuje se, že ke dni podpisu Smlouvy o Koupi Pozemků II budou níže uvedená prohlášení pravdivá a úplná:

7.2.1 ke dni podpisu Smlouvy o Koupi Pozemků II bude Budoucí Prodávající výhradním vlastníkem Pozemků ke Koupi II;

7.2.2 Pozemky ke Koupi II nebudou zatíženy žádným zástavním právem, věcným břemenem ani právy třetích osob, jež by mohla být uplatněna proti Budoucímu Kupujícímu po předpokládaném převodu vlastnických práv k Pozemkům ke Koupi II a která by omezila výkon vlastnických práv Budoucího Kupujícího k Pozemkům ke Koupi II;

7.2.3 nebyl uplatněn žádný nárok na o vydání Pozemků ke Koupi II v souladu s příslušnými "restitučními" zákony (např. zákonem č. 87/1991 Sb. a 229/1991 Sb.) a vlastnické právo Budoucího Prodávajícího k Pozemkům ke Koupi II nebylo nijak napadeno;

7.2.4 dle nejlepšího vědomí Budoucího Prodávajícího není půda na Pozemcích ke Koupi II, až do úrovně spodní vody kontaminována; a

- 7.2.5 nejsou uzavřeny žádné nájemní ani jiné smlouvy umožňující třetí osobě využívat Pozemky ke Koupi II.
- 7.3 Budoucí Prodávající se zavazuje neprodleně uvědomit Budoucího Kupujícího o jakýchkoli událostech či okolnostech ovlivňujících pravdivost prohlášení uvedených v Článcích 7.1 a 7.2, které se vyskytnout před podpisem Smlouvy o Koupi Pozemků II.
- 7.4 Budoucí Prodávající ponese odpovědnost za škodu vzniklou Budoucímu Kupujícímu v případě, že se kterékoli z prohlášení či záruk, uvedených v Článcích 7.1 a 7.2, k výše uvedeným datům prokáže jako nepravdivé a neúplné.

8. SMLUVNÍ POKUTY

- 8.1 Pokud některá ze Smluvních Stran poruší svou povinnost stanovenou v Článku 3.1, 3.2, 3.3, a/nebo 5.1, tato Smluvní Strana zaplatí druhé Smluvní Straně smluvní pokutu ve výši 250.000,- EUR za každé jednotlivé porušení svých povinností. Smluvní Strany souhlasí s tím, že výše smluvní pokuty bude přiměřená vzhledem k hodnotě a důležitosti povinnosti, ke které se vztahuje.
- 8.2 Budoucí Prodávající zajistí, že jeho prohlášení a záruky uvedené v Článcích 7.1 a 7.2 zůstanou pravdivé, úplné a nikoli zavádějící v podobě uvedené v této Smlouvě. Pokud Budoucí Prodávající poruší svou povinnost uvedenou v tomto Článku 8.2, zaplatí Budoucímu Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 40.000,- EUR. Budoucí Prodávající souhlasí s tím, že výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k hodnotě a důležitosti povinnosti, ke které se vztahuje.
- 8.3 Úhrada smluvní pokuty nezbujuje povinnou Smluvní Stranu odpovědnosti za škodu způsobenou porušením zajištěné povinnosti. Smluvní Strana, která má nárok na smluvní pokutu, může žádat náhradu škody přesahující částku smluvní pokuty. Povinná Smluvní Strana je povinna zaplatit smluvní pokutu, pokud tato Smluvní Strana porušení zajištěné smluvní povinnosti zavinila.

9. Odstoupení od Smlouvy

- 9.1 Budoucí Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení doručeného Budoucímu Prodávajícímu, pokud Budoucí Kupující odstoupil od Smlouvy o Koupi Pozemků I na základě Článku 10.1 Smlouvy o Koupi Pozemků I.
- 9.2 V případě odstoupení od Smlouvy o Koupi Pozemků I podle Článků a 10.1.1 a 10.1.2 Smlouvy o Koupi Pozemků I je Budoucí Kupující povinen uvést Pozemek ke Koupi II do původního stavu, v jakém byl před započítáním jeho aktivit, s výjimkou zemních prací, které na Pozemku ke Koupi II provedl, a to na vlastní náklady, tedy bez jakékoliv náhrady od Budoucího Prodávajícího.
- 9.3 V případě ukončení této Smlouvy podle Článku 10.1 Smlouvy o Koupi Pozemků I si Smluvní Strany vypořádají všechny své vzájemné pohledávky v souladu s právními předpisy, do 30 dnů od doručení oznámení o odstoupení Prodávajícímu.

10. OZNÁMENÍ

10.1 Jakékoli oznámení učiněné dle této Smlouvy či v souvislosti s ní (dále jen "**Oznámení**"):

10.1.1 musí být písemné;

10.1.2 musí být v českém a anglickém jazyce, přičemž v případě rozporu bude anglická verze rozhodující; a

10.1.3 musí být doručeno osobně či zasláno poštou doporučeně s předplaceným poštovním (v případě zaslání v rámci České republiky to znamená "*doporučeně*") straně, která má Oznámení obdržet, a to na adresu uvedenou v Článku 10.2 či na takovou jinou adresu, kterou daná strana uvede v písemném oznámení druhé straně obdrženém nejpozději pět (5) dní před odesláním Oznámení.

10.2 Adresy, na něž se odkazuje v Článku 10.1.3 jsou:

10.2.1 v případě Budoucího Prodávajícího:

Adresa: Ústecký kraj

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

označeno k rukám: Ing. Jiřího Šulce, hejtmana

10.2.2 v případě Budoucího Kupujícího:

Adresa: IPS Alpha Technology Europe s.r.o., Olivova 2096/4, Praha 1 - Nové Město, 11000

označeno k rukám jednatel;

a kopii pro:

Clifford Chance LLP

Adresa: Jungmannova 24, 110 00 Praha 1, Česká republika

označeno k rukám partnera kanceláře.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Trvání povinností

Jakákoli povinnost stanovená v této Smlouvě, která nebude v plném rozsahu splněna do uzavření Smlouvy o Koupi Pozemků II, bude i nadále povinností té Smluvní Strany, která je takovou povinností vázána.

11.2 Výdaje

Nebude-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, každá Smluvní Strana sama ponese veškeré náklady a výdaje jí vzniklé v souvislosti s uzavřením a plněním této Smlouvy, po dobu účinnosti této Smlouvy.

11.3 Důvěrnost

11.3.1 Podmínky této Smlouvy, stejně jako informace získané kteroukoli Smluvní Stranou od druhé Smluvní Strany v souvislosti s uzavřením a plněním této Smlouvy (podmínky této Smlouvy a veškeré informace po jejím uzavření dále jako "**Důvěrné Informace**"), budou důvěrného charakteru. Žádná ze Smluvních Stran nesmí zpřístupnit Důvěrné Informace žádné třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní Strany, ani využít Důvěrné Informace k jinému účelu než je plnění této Smlouvy či účelům touto Smlouvou zamýšleným. Zákaz zpřístupnění Důvěrných Informací se nevztahuje na jejich předání:

- (a) právním, daňovým a účetním poradcům pokud jsou vázáni závazkem zachování důvěrnosti alespoň ekvivalentním závazku uvedenému v tomto Článku;
- (b) v rámci soudního, správního či rozhodčího řízení, a to v rozsahu nezbytně nutném pro prosazení nároků vyplývajících z této Smlouvy či s ní souvisejících;
- (c) na základě právních předpisů a nařízení vztahujících se na příslušnou Smluvní stranu;
- (d) Důvěrných informací, jež byly zveřejněny jinak než porušením této Smlouvy;
- (e) příslušným orgánů Budoucího Prodávajícího v souvislosti s vyjednáváním této Smlouvy a Smlouvy o Koupi Pozemků II, a to včetně projednání v těchto orgánech a zveřejnění v rámci jejich rozhodnutí, usnesení a zápisů; a
- (f) oprávněné osobě na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

11.3.2 Žádná Smluvní Strana nesmí veřejně oznámit uzavření této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní Strany.

11.4 Zákaz postoupení

Žádná strana nesmí postoupit práva, nároky ani povinnosti vyplývající z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní Strany.

11.5 Oddělitelnost

Pokud by některé ustanovení této Smlouvy bylo či stalo se neplatným či nevymahatelným, tato skutečnost neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy.

11.6 Úplná dohoda

Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu stran ohledně předmětů této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí dohody a ujednání stran v této věci, a to jak písemné, tak ústní či jiné, s výjimkou Letter of Support a Letter of Intent IPS Alpha Technology, Ltd. ze dne 31. května 2006. V případě rozporu či nesouladu mezi obsahem této Smlouvy a Letter of Support a Letter of Intent, má přednost tato Smlouva.

11.7 Dodatky

Tato Smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Smluvními Stranami. Totéž platí pro vzdání se práv dle této Smlouvy.

11.8 Jazyk

Tato Smlouva je sepsána v anglickém jazyce a českém jazyce vyjma některých příloh, které jsou celé či z části vypracovány pouze v anglickém/českém jazyce. V případě rozporu či nesouladu mezi anglickým textem a českým textem je verze v českém jazyce rozhodující.

11.9 Originální stejnopisy

Každá jazyková verze této Smlouvy je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá Smluvní Strana obdrží dva originální stejnopisy obou jazykových verzí této Smlouvy.

11.10 Řešení sporů

Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní budou rozhodovány příslušnými soudy České republiky.

11.11 Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

11.12 Rozhodný zákon

Tato Smlouva se řídí ustanoveními obchodního zákoníku, s výjimkou nepovinných ustanovení, jež se na tuto Smlouvu nevztahují.

PODEPSÁNO stranami

Podepsal Ing. Jiří Šulc

)

hejtman

)

Ústeckého kraje

)



Podpis

Podepsal Fumiaki Yonai

)

Na základě plné moci za

)

IPS Alpha Technology Europe s.r.o.

)



Podpis