

Datum návrhu: 26. června 2006

Návrh č. 4

[]

ÚSTECKÝ KRAJ

A

IPS ALPHA TECHNOLOGY EUROPE S.R.O.

SMLOUVA O KOUPI POZEMKŮ II

CLC

OBSAH

ČLÁNEK	STRANA
1. VÝKLAD	1
2. PŘEDMĚT SMLOUVY	3
3. KOUPEŽ POZEMKU A KUPNÍ CENA	3
4. PODMÍNKY PLATBY KUPNÍ CENY	3
5. ÚČINNOST SMLOUVY	4
6. POVINNOSTI PRODÁVAJÍCÍHO	4
7. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO	8
8. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY	9
9. SMLUVNÍ POKUTY	11
10. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	11
11. VLASTNICTVÍ A DRŽBA	12
12. KATASTR NEMOVITOSTÍ	13
13. OZNÁMENÍ	13
14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	14
PŘÍLOHA 1 IPS ALPHA INFRA KAPACITA A SPOJENÍ BODŮ FÁZE 1, FÁZE 2,	17
DOKUMENTY A PLÁNY DEFINUJÍCÍ UMÍSTĚNÍ POZEMKŮ, DOČASNÉ PŘÍSTUPOVÉ CESTY, VEŘEJNÉ PŘÍSTUPOVÉ CESTY, AUTOBUSOVÝCH ZASTÁVEK	17
PŘÍLOHA 2 KONEČNÝ PLÁN	18
PŘÍLOHA 3 LETTER OF SUPPORT A LETTER OF INTENT	19
PŘÍLOHA 4 ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO	20
PŘÍLOHA 5 POTVRZENÍ AGENTURY CZECHINVEST	21
PŘÍLOHA 6	22
DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ V ORGÁNECH KRAJE	22
PŘÍLOHA 7	23
MAPA PRŮMYSLOVÉ ZÓNY TRIANGLE	23
PŘÍLOHA 8	24
VZOR PŘEDÁVACÍHO PROTOKOLU PŘÍSLUŠNÝCH DODATEČNÝCH PRACÍ	24
PŘÍLOHA 9	26
DEFINICE STÁTNÍHO POZEMKU	26

Tato **SMLOUVA O KOUPI POZEMKŮ II** (dále jen "**Smlouva**") byla uzavřena dne [], v souladu s § 588 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (v platném znění) mezi:

(1) **Ústecký kraj**

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

IČ: 70892156

Zastoupený: Ing. Jiřím Šulcem, hejtnanem

(dále jen "**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 "**Kupující**")

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

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

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

Prodávající má zájem prodat Kupujícímu za tímto účelem určité pozemky v průmyslové zóně TRIANGLE,

SE PROTO Smluvní Strany dohodly takto:

1. **VÝKLAD**

1.1 V této Smlouvě:

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

"**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. 2 k této Smlouvě;

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

"**Občanský zákoník**" znamená zákon č. 40/1964 Sb., v platném znění;

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

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

"**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. 7;

"**Smlouva s církví**" znamená společný odkaz na následující smlouvy:

- (i) Smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 11. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 10. června 2004, uzavřenou mezi Prodávajícím a Římsko-katolickou farností Bitozeves, se sídlem v Bitozevsi, PSČ 439 45, IČ 64018580; a
- (ii) Smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 11. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 10. června 2004, uzavřenou mezi Prodávajícím a Římsko-katolickou farností Minice, se sídlem v Minicích, Velemyšleves, PSČ 439 46, IČ: 64018610; a
- (iii) Smlouvu o budoucí smlouvě o koupi určitých pozemků ze dne 12. prosince 2002 ve znění dodatku ze dne 13. června 2004, uzavřenou mezi Prodávajícím a Římsko-katolickou farností Staňkovice u Žatce, se sídlem Staňkovice č. 161, PSČ 439 49, IČ: 64018989;

"**Státní pozemek**" znamená pozemky, které jsou uvedeny v Příloze 9 této Smlouvy; a

"**Záruka**" znamená jakákoli prohlášení a záruky Prodávajícího, které jsou uvedeny a na něž se odkazuje v Článcích 8.1.

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 Prodávající vědom" nebo "podle nejlepšího vědomí Prodávajícího" nebo jiným podobným výrazem, má se 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 Prodávajícího.

1.4 Nadpisy v této Smlouvě nemají vliv na její výklad.

1.5 Přílohy a dodatky tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k pozemkům uvedeným v Článku 2.2.

2.2 Prodávající převádí na Kupujícího vlastnická práva k následujícím pozemkům:

(a) pozemku parc. č. 1010/23 o výměře 5 914 m² uvedenému v Konečném Plánu, vytvořenému dělením a zcelením z pozemků 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) pozemek č. 801/23 o výměře 4 785 m² uvedenému v Konečném Plánu, vytvořenému dělením a zcelením z pozemků č. 801/23 a 801/24 v souladu s Konečným Plánem, v katastrálním území Nehasice, obec Bitoveves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec;

Všechny pozemky uvedené v Článku 2.2 (společně dále jen "**Pozemek**").

3. KOUPE POZEMKU A KUPNÍ CENA

3.1 Prodávající tímto převádí své vlastnické právo a prodává Pozemek Kupujícímu za Kupní Cenu stanovenou v Článku 3.2 a Kupující tímto přijímá a kupuje Pozemek od Prodávajícího v souladu s podmínkami uvedenými v této Smlouvě.

3.2 Kupní cena za převod vlastnického práva k Pozemku činí 53 495,- EUR (slovy: padesátřítisícčtyřistadevadesát EUR) (dále jen "**Kupní Cena**") a je vypočtena jako cena ve výši 5 EUR/m².

4. PODMÍNKY PLATBY KUPNÍ CENY

4.1 Kupující zaplatí Prodávajícímu Kupní Cenu v následujících čtyřech splátkách:

4.1.1 první splátka ve výši 13.373,75 EUR (slovy: třináctisícčtyřstadesát EUR a 75 centů) bude zaplacená po desátém pracovním dni od uzavření této Smlouvy;

4.1.2 druhá splátka ve výši 32.097,- EUR (slovy: třicetdvatisícdevadesát EUR) bude zaplacená po dni, kdy rozhodnutí vydané Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku podle této Smlouvy nabude právní moci;

4.1.3 třetí splátka ve výši 1.604,85 EUR (slovy: jedentisícšestsetčtyři EUR a 85 centů) bude zaplacená po dni, kdy Prodávající prokáže Kupujícímu na základě výpisu z účtu a příslušného daňového přiznání podaného Prodávajícím příslušnému daňovému úřadu, že byla řádně zaplacená daň z převodu nemovitostí splatná po převodu vlastnického práva k Pozemku podle této Smlouvy;

4.1.4 čtvrtá splátka ve výši 6.419,40 EUR (slovy: šesttisícčtyřistadevatenáct EUR a 40 centů) bude zaplacená po dni splnění poslední z povinností Prodávajícího stanovených v Článku 6.2 a 6.3 za podmínky, že veškeré závazky uvedené v Článku 6.2 a 6.3 jsou splněny v den uzavření této Smlouvy nebo před ním, pak čtvrtá splátka bude uhrazena v den následující po dni, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku v souladu se Smlouvou, nabude právní moci;

nebude-li dohodnuto jinak. Kupující provede jakoukoli takovou platbu pouze poté, co platná a řádně vystavená faktura Prodávajícího na každou takovou platbu zvlášť bude doručena Kupujícímu. Prodávající se zavazuje, že nevystaví žádnou fakturu dříve než v příslušný den stanovený v Článku 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, a 4.1.4. Prodávající se také zavazuje, že ve faktuře, vystavené dle Článku 4.1.1 uvede datum splatnosti 16 dní ode dne, kdy byla faktura vystavena, a ve fakturách vystavených dle Článků 4.1.2, 4.1.3 a 4.1.4 uvede datum splatnosti 30 dní ode dne jejich vystavení. Na data splatnosti, jak jsou uvedena v předchozí větě je dále odkazováno jako na "**Datum Splatnosti**".

4.2 Kupující zaplatí Kupní Cenu na účet Prodávajícího č. CZ36080000000000001225172 u České spořitelny a.s., centrály v Praze nebo na takový jiný účet, který Prodávající určí. Bude se mít za to, že Kupující řádně a včas splnil své platební povinnosti, bude-li příslušná částka připsána na účet Prodávajícího nejpozději k Datu Splatnosti.

5. ÚČINNOST SMLOUVY

5.1 Tato Smlouva nabude účinnosti v den jejího podpisu.

6. POVINNOSTI PRODÁVAJÍCÍHO

6.1 Prodávající bude vázán svými kroky učiněnými podle této Smlouvy a zavazuje se neučinit nic, co by mohlo jakkoli ohrozit práva Kupujícího během platnosti této Smlouvy. Prodávající se zejména zavazuje, že po dobu platnosti této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího nepřeveďte svá vlastnická práva k Pozemku ani nezřídí k Pozemku žádné zástavní právo, věcné břemeno, nájem a ani je jinak nezatíží ve prospěch třetí osoby.

6.2 Prodávající se na vlastní náklady a riziko zavazuje, pokud tak neučinil ke dni uzavření této Smlouvy nebo před ním:

6.2.1 odstranit betonové a/nebo asfaltové povrchy nebo jejich zbytky z Pozemku, na základě žádosti o takové jednání Prodávajícího ze strany Kupujícího, pokud se nalézaly na Pozemku ke dni uzavření této Smlouvy nebo před ním, a to v přiměřené lhůtě domluvené Smluvními Stranami;

- 6.2.2 do 15. března 2007 vybudovat či položit a rozvést veškeré sítě a vedení (elektrinu, vodu, plyn, odpady, kanalizaci) tak, aby ve všech zásadních ohledech odpovídaly plánům a specifikacím uvedeným v Příloze č. 1 této Smlouvy;
- 6.2.3 do 15. března 2007 dokončit dočasnou přístupovou cestu k Pozemkům tak, aby ve všech zásadních ohledech odpovídala plánům a specifikacím uvedeným v Příloze č. 1 této Smlouvy;
- 6.2.4 do 30. dubna 2007 vybudovat autobusovou zastávku hromadné dopravy po obou stranách veřejné komunikace tak, aby ve všech zásadních ohledech odpovídala plánům a specifikacím uvedeným v Příloze č. 1 této Smlouvy; a
- 6.2.5 do 31. července 2007 vybudovat okružní komunikaci, která bude ve všech zásadních ohledech v souladu s plány a specifikacemi uvedeným v Příloze č. 1 této Smlouvy;

(práce a stavby zmíněné v Článku 6.2 společně dále jen "**Dodatečné Práce**"). Každá z výše uvedených jednotlivých Dodatečných Prací bude považována za dokončenou až podpisem Předávacího Protokolu příslušných Dodatečných Prací příslušným zástupcem obou Smluvních stran a případně stvrzena i jejich dodavatelem (dále jen "**Předávací Protokol**"). Vzor Předávacího Protokolu tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy. Žádná ze Smluvních Stran není oprávněna odeprít podpis Předávacího Protokolu, budou-li realizované Dodatečné Práce splňovat podmínky stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy a vyhovovat účelu, k jakému mají sloužit podle této Smlouvy.

- 6.3 Prodávající zajistí, aby provedení Dodatečných Prací bylo dokončeno v souladu s platnými právními předpisy.
- 6.4 Prodávající ponese odpovědnost za plný a nepřetržitý provoz a údržbu Dodatečných Prací definovaných v Článku 6.2.3 - 6.2.5 a to silnice III/25021, III/2502 včetně autobusových zastávek (s výjimkou označníku). Sítě a vedení zmíněná v Článku 6.2.2 Prodávající po jejich dokončení převede na příslušné provozovatele, kteří budou zajišťovat jejich provoz v souladu s platnými právními předpisy.
- 6.5 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou možnou vyžádanou součinnost a podporu nezbytné k tomu, aby Kupující získal územní rozhodnutí, EIA, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí týkající se výstavby továrny na výrobu LCD modulů určených především pro televizní přijímače a jejího provozu na Pozemku.
- 6.6 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající vynaloží maximální úsilí v rozsahu přípustném podle českého a evropského práva tak, aby byla poskytnuta veškerá povolení a souhlasy (např. stavební povolení nebo územní rozhodnutí) potřebná pro včasné dokončení projektu vedoucího k výstavbě a provozování továrny na výrobu LCD modulů určených především pro televizní přijímače podle dohodnutého harmonogramu (uvedeném v Článku 14 Letter of Support) a v termínech, které vycházejí z jednání mezi projektantem IPS Group, IPS Alpha Technology, Ltd. a příslušnými zástupci správních orgánů dne 10. dubna 2006.

- 6.7 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje odstranit z Pozemku kontaminovanou půdu, pokud se taková půda nacházela na Pozemku ke dni uzavření této Smlouvy nebo před tím, 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 Prodávajícího nebo třetích osob. Prodávající se zavazuje provést Dekontaminaci na vlastní náklady a riziko.
- 6.8 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje odstranit na své vlastní náklady a nebezpečí, bez zbytečného odkladu po obdržení písemné žádosti Kupujícího, veškeré podzemní překážky (náboje, bomby, střely nebo jiné nebezpečné předměty) nalezené Kupujícím na Pozemku, které se na Pozemku nacházely ke dni uzavření této Smlouvy.
- 6.9 Prodávající se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího neprodat ani jinak nepřevést na žádnou třetí osobu (která není součástí IPS Group) ani nezatížit zástavním právem, věcným břemenem nebo jiným právem třetích osob následující pozemky nebo jejich části, které jsou vzhledem k umístění stejné s pozemky:
- (a) Parc. č. 1010/2 a 1010/26 LV zapsané 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, v jakém byly zapsány v katastru nemovitostí ke dni účinnosti Smlouvy se Státem;
 - (b) Parc. č. 801/2 zapsaná na listu vlastnictví č. 115 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitoveves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ve stavu, v jakém byla zapsaná do katastru nemovitostí ke dni účinnosti Smlouvy se Státem;
- Závazek Prodávajícího ustanovený tímto Článkem 6.9 zaniká dnem, kdy dodatek ke Smlouvě se Státem nabude účinnosti v souladu s Článkem 6.14.
- 6.10 Prodávající se zavazuje do 1. března 2007 neprodat nebo jinak nepřevést na jakékoliv třetí osoby, které nejsou součástí IPS Group, pozemky vymezené přibližně jako PLOT - 1 v příloze č. 1 k Letter of Support. Letter of Support spolu s jeho přílohou č. 1 je přiložen jako Příloha č. 3.
- 6.11 Prodávající se zavazuje do 31. srpna 2007 neprodat nebo jinak nepřevést na jakékoliv třetí osoby, které nejsou součástí IPS Group, pozemky vymezené přibližně jako PLOT - 2 a 3 v příloze č. 1 k Letter of Support. Závazek Prodávajícího uvedený v tomto Článku 6.11 je platný pouze pokud IPS Group a/nebo Kupující zahájí stavební práce na pozemcích uvedených v Článku 6.10 nejpozději 1. března 2007.
- 6.12 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje na žádost Kupujícího postoupit Kupujícímu a/nebo IPS Group

práva a povinnosti ze Smlouvy s Církví týkající se Státních Pozemků s výjimkou Pozemku, a Prodávající odpovídající právo rezervuje Kupujícímu a/nebo IPS Group. Závazek Prodávajícího uvedený v tomto Článku 6.12 je platný pouze pokud IPS Group a/nebo Kupující nabude vlastnické právo k pozemkům uvedeným v Článku 6.10 této Smlouvy do 1. března 2007 a 6.11 této Smlouvy do 31. srpna 2007

- 6.13 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje (v případě vydání souhlasu Zastupitelstvem Ústeckého kraje) prodat pozemky uvedené v Článku 6.10 a 6.11 této Smlouvy Kupujícímu a/nebo IPS Group na základě písemné žádosti Kupujícího a/nebo IPS Group, přičemž podmínky prodeje budou dohodnuty v jednotlivých kupních smlouvách, v případě týkajícím se Pozemku se aplikuje tato Smlouva.
- 6.14 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, se Prodávající zavazuje vyvinout úsilí směřující k uzavření dodatku ke smlouvě uzavřené dne 21. prosince 2004 mezi Prodávajícím a Českou republikou jednajícím prostřednictvím Ministerstva obrany, nazvané Smlouva o zřízení věcného břemene se smlouvou o smlouvě budoucí č. 318341245 (dále jen "**Smlouva se Státem**"), kterým bude vyloučeno:
- 6.14.1 právo vlastníka pozemku parc. č. 1010/2 a 1010/26 zapsaných 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, vyplývající z věcného břemene zahrnujícího povinnost vlastníka pozemku parc. č. 1010/23 zapsaného 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 v katastru nemovitostí v den, kdy Smlouva se Státem nabývá účinnosti, strpět vybudování a provozování stavby vybudované ve veřejném zájmu - komplex Průmyslové Zóny TRIANGLE;
- 6.14.2 právo vlastníka pozemku 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, vyplývající z věcného břemene zahrnujícího povinnost vlastníka pozemku parc. č. 801/23 zapsaného 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 byl pozemek zapsán v katastru nemovitostí v den, kdy Smlouva se Státem nabývá účinnosti, strpět vybudování a provozování stavby vybudované v obecním zájmu - komplex Průmyslové Zóny TRIANGLE;
- 6.14.3 právo vlastníků pozemků parc. č. 801/4 a 801/27, zapsaných na listu vlastnictví č. 115 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitozeves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, vyplývající z věcného břemene zahrnujícího povinnost vlastníka pozemku parc. č. 801/23 zapsaného 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 pozemky zapsány v katastru

nemovitostí ve den, kdy Smlouva se Státem nabývá účinnosti, strpět vybudování a provozování stavby vybudované v obecním zájmu - komplex Průmyslové Zóny TRIANGLE.

- 6.15 V rozsahu v němž tak Prodávající neučinil při podpisu této Smlouvy nebo předtím, Prodávající se zavazuje vyvinout úsilí směřující k uzavření dodatku ke Smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví státu (letiště Žatec a přilehlé satelity) č. 21834934 ze dne 17. července 2002, kterým z ní bude vypuštěna smluvní pokuta uvedená v čl. VI zmíněné smlouvy.

7. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

- 7.1 Kupující se zavazuje do 11. listopadu 2012 bezvýhradně dodržet tyto zásadní podmínky související s jeho působením na Pozemku, popř. i na dalších pozemcích v Průmyslové Zóně TRIANGLE, které odpovídají Usnesení vlády č. 549/02 ze dne 29.5.2002 a Smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví státu (letiště Žatec a přilehlé satelity) č. 21834934 ze dne 17. července 2002:

- 7.1.1 území Průmyslové Zóny TRIANGLE bude Kupující oprávněn využívat jen v případě, že se kvalifikuje pro získání veřejné podpory podle zákona č. 72/2002 Sb., o investičních pobídkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o investičních pobídkách**"). Kvalifikováním se Kupujícího pro získání veřejné podpory se pro účely této Smlouvy rozumí to, že dle stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu ČR ze dne 9.6.2006, č.j. 21251/06/04200/05000, doručí Agentura CzechInvest Smluvním stranám písemné potvrzení ve všech podstatných ohledech jak uvedeno v Příloze 5 (dále jen "**Potvrzení**") stanovící, že se společnost IPS Alpha Technology, Ltd., plánující realizovat investiční akci v České republice v Průmyslové Zóně TRIANGLE prostřednictvím své dceřinné společnosti IPS Alpha Technology Europe s.r.o., kvalifikuje pro získání veřejné podpory podle Zákona o investičních pobídkách, které vydá na základě čestného prohlášení (dále jen "**Čestné prohlášení**") společnosti IPS Alpha Technology, Ltd. Kupující je povinen zajistit splnění všech kritérií uvedených v Čestném prohlášení, na základě nichž je posuzována jeho kvalifikace pro získání veřejné podpory po celou dobu uvedenou v čl. 7.1 této Smlouvy. Pokud Kupující přestane dosahovat kritérií uvedených v Čestném prohlášení, je povinen požádat Agenturu CzechInvest o posouzení, zda-li jeho kvalifikace trvá;

- 7.1.2 území Průmyslové Zóny TRIANGLE je Kupující oprávněn využívat pouze pro umístění projektů v oborech zpracovatelského průmyslu především z oborů letectví, kosmonautiky, dopravních prostředků, výpočetní techniky, informačních technologií, elektroniky, telekomunikací a radiokomunikací, farmacie, biotechnologií, lékařských přístrojů a dále v oborech strategických služeb a v oblasti výzkumu a vývoje. Jiné obory zpracovatelského průmyslu, obchodu, skladování a logistiky mohou být umístěny v území pouze na základě písemně vyjádřeného souhlasu Ministerstva průmyslu a obchodu ČR;

- 7.1.3 Kupující není oprávněn využít území Průmyslové Zóny TRIANGLE pro umístění projektů v oborech zaměřených na prvotní zpracování surovin, těžké

strojírenství, chemickou výrobu, textilní výrobu, obchod, skladování a distribuci.

- 7.2 Kupující se zavazuje, že Pozemek nepřevéde třetí osobě, aniž by na něm, resp. na jeho části, uskutečnil investiční výstavbu, k jejímuž účelu je Pozemek touto Smlouvou převáděn (továrna na výrobu LCD modulů). Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení předkupního práva, jako práva věcného, na základě kterého se Kupující zavazuje, že Pozemek (resp. jeho část) v případě jakéhokoliv zamýšleného převodu nebo zatížení (např. věcným břemenem nebo zástavním právem) před uskutečněním investiční výstavby, k jejímuž účelu je Pozemek převáděn, nabídne Prodávajícímu ke koupi za cenu, za kterou mu byl prodán. V rozsahu v němž se tak nestalo při podpisu této Smlouvy nebo předtím, předkupní právo stanovené v tomto Článku 7.2 skončí v den, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí pro továrnu na výrobu LCD modulů.
- 7.3 Kupující se zavazuje vyvinout úsilí, aby vybudoval 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 třech letech, jak je uvedeno v Letter of Intent IPS Alpha Technology Ltd. ze dne 31. května 2006

8. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY

- 8.1 Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou níže uvedená prohlášení pravdivá a úplná:
- 8.1.1 Prodávající je výhradním vlastníkem Pozemku;
- 8.1.2 Pozemek není součástí zemědělského půdního fondu, a tedy se zde nenachází zemědělská půda ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu;
- 8.1.3 Pozemek není součástí zemědělského půdního fondu a neexistují žádné další odvody splatné v souvislosti s průmyslovým využitím Pozemku;
- 8.1.4 Prodávající si dle svého nejlepšího vědomí není vědom žádných okolností, jež by znemožňovaly výstavbu a provoz továrny na výrobu LCD modulů (zejména pro využití v televizních přijímačích) na Pozemku;
- 8.1.5 Prodávající si dle svého nejlepšího vědomí není vědom žádných okolností, které by naznačovaly, že v rámci příslušných správních řízení nelze zaručit úspěšné vydání prohlášení EIA, územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí, o které Kupující hodlá požádat;
- 8.1.6 Pozemek není zatížen žádným zástavním právem, věcným břemenem ani právy třetích osob, jež by mohla být uplatněna proti Kupujícímu po převodu vlastnického práva k Pozemku a která by omezila výkon vlastnického práva Kupujícího k Pozemku;
- 8.1.7 Nebyl uplatněn žádný nárok na vydání jakékoli části Pozemku v souladu s příslušnými "restitučními" zákony (např. zákonem č. 87/1991 Sb. a 229/1991 Sb.) a vlastnické právo Prodávajícího k Pozemku nebylo nijak zpochybňováno;

- 8.1.8 Prodávající nemá žádné povinnosti, jež by mohly vést ke zřízení zástavního práva k Pozemku podle § 72 zákona č. 337/1992 Sb.;
- 8.1.9 Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího není půda na Pozemku až do úrovně spodní vody kontaminována;
- 8.1.10 S žádnou třetí osobou nebyly uzavřeny žádné nájemní ani jiné smlouvy na využití Pozemku;
- 8.1.11 Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího není vedeno žádné soudní ani rozhodčí řízení, z něhož by mohl vyplynout majetkový nárok, neexistuje žádné konečné vykonatelné rozhodnutí proti Prodávajícímu, není vedeno žádné řízení o nařízení výkonu rozhodnutí formou prodeje Pozemku a ani výkon rozhodnutí formou prodeje Pozemku neprobíhá;
- 8.1.12 Na Pozemku se nenachází žádné movité věci, jejichž hmotnost by v součtu činila více než 1 tunu nebo jejich objem by v součtu činil více než 10 kubických metrů a nenachází se na něm žádné stavby;
- 8.1.13 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, v jakém byly pozemky zapsány do katastru nemovitostí v den, kdy Smlouva se Státem nabyla účinnosti;
 - (b) parc. č. 801/2 zapsaný na listu vlastnictví č. 115 v katastru nemovitostí pro katastrální území Nehasice, obec Bitoveves, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ve stavu, v jakém byl pozemek zapsaný do katastru nemovitostí v den, kdy Smlouva se Státem nabyla účinnosti;
- 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;
- 8.1.14 Prodávající prohlašuje, že by proces EIA mohl být proveden současně s územním řízením, bude-li Kupující předem konzultovat své návrhy s Prodávajícím;
- 8.1.15 Prodávající prohlašuje, že získal všechna nezbytná oprávnění a schválení pro uzavření této Smlouvy a není si vědom žádných okolností, které by zamezovaly uzavření této Smlouvy;
- 8.1.16 Prodávající prohlašuje, že není povinen notifikovat uzavření této Smlouvy u Evropské komise podle směrnice rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. března 1999, o čemž byl ubezpečen vyjádřením Ministerstva průmyslu a obchodu uvedeným

v dopisu pana JUDr. Ing. Roberta Szurmana, náměstka ministra průmyslu a obchodu, č.j. 21251/06/04200/05000, ze dne 9. června 2006; a

8.1.17 Prodávající řádně a včas splnil své povinnosti vyplývající ze zákona o krajích. Ověřené kopie dokumentů, které potvrzují, že všechna nezbytná povolení byla udělena tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy.

8.2 Prodávající nese odpovědnost za škodu vzniklou Kupujícímu v případě, že se kterékoli z prohlášení či záruk, uvedených v Článku 8.1, prokáže jako nepravdivé či neúplné ke dni stanovenému v uvedeném Článku.

8.3 Prodávající se zavazuje neprodleně uvědomit Kupujícího o jakýchkoli událostech či okolnostech ovlivňujících pravdivost prohlášení uvedených v Článku 8.1, které se vyskytnou před vkladem vlastnického práva Kupujícího k Pozemku.

9. SMLUVNÍ POKUTY

9.1 Prodávající zajistí, že jeho prohlášení a záruky uvedené v Článku 8.1 zůstanou pravdivé a úplné v podobě uvedené v této Smlouvě. Pokud Prodávající poruší svou povinnost uvedenou v tomto Článku 9.1, zaplatí Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 40.000,- EUR. Prodávající souhlasí s tím, že výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k hodnotě a důležitosti povinnosti, ke které se vztahuje.

9.2 V případě porušení kteréhokoliv závazku uvedeného v Článku 7.1 se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu dle čl. VI. ve výši částky v Korunách českých, která je uvedena v čl. III Smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví státu (Letiště Žatec a přilehlé satelity) č. 21834934, jako evidenční hodnota té nemovitosti, ve vztahu k níž k porušení závazku došlo. Kupující byl seznámen s obsahem Smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví státu (Letiště Žatec a přilehlé satelity) č. 21834934. Závazek Kupujícího uhradit smluvní pokutu v souladu s tímto Článkem 9.2 skončí v den, kdy bude smluvní pokuta vypuštěna z Článku VI Smlouvy o bezúplatném převodu státního vlastnictví (Letiště Žatec a přilehlé satelity) č. 21834934.

9.3 Úhrada smluvní pokuty nezbavuje povinnou Smluvní Stranu odpovědnosti za škodu způsobenou porušením zajištěné povinnosti. Smluvní Strana, která má nárok na smluvní pokutu, má právo žádat náhradu škody přesahující částku smluvní pokuty. Povinná Smluvní Strana je povinna zaplatit smluvní pokutu pokud porušení zajištěné smluvní povinnosti zavinila.

10. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

10.1 Kupující může od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení doručeného Prodávajícímu, pokud:

10.1.1 Příslušný stavební úřad nevydá pravomocné územní rozhodnutí, které by nabylo právní moci nejpozději 31. srpna 2006, a které bude ve všech zásadních ohledech plně odpovídat záměru Kupujícího na využití Pozemku; nebo

10.1.2 Příslušný stavební úřad nevydá pravomocné stavební povolení, které by nabylo právní moci nejpozději 31. srpna 2006, a které bude ve všech zásadních

ohledech plně odpovídat záměru Kupujícího vybudovat na Pozemku továrnu na výrobu LCD modulů, určených zejména pro televizní přijímače; nebo

- 10.1.3 Vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku nebude proveden v katastru nemovitostí do šesti měsíců ode dne podání žádosti o vklad vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí; nebo
 - 10.1.4 Kterékoli z prohlášení a záruk Prodávajícího, které bylo učiněno podle Článků 8.1.1 - 8.1.8 a 8.1.10 - 8.1.17, týkající se stavu ke dni uzavření této Smlouvy, se ukáže jako nepravdivé nebo neúplné, v důsledku čehož vznikne Kupujícímu škoda do 2 let od podpisu této Smlouvy, nebo prohlášení Prodávajícího, učiněné podle Článku 8.1.9, týkající se stavu ke dni uzavření této Smlouvy, se ukáže jako nepravdivé nebo neúplné, v důsledku čehož vznikne Kupujícímu škoda do 7 let od podpisu této Smlouvy; nebo
 - 10.1.5 Prodávající nesplní své smluvní závazky podle Článků 6.2, 6.3 nebo 6.4 této Smlouvy do 2 let od jejího podpisu a/nebo pokud Prodávající poruší své smluvní závazky podle 6.5, 6.6, 6.7 nebo 6.8.
- 10.2 Kupující se zavazuje, že bude-li mít podle Článků 10.1.4 a 10.1.5 důvod odstoupit od této Smlouvy, pak uvědomí Prodávajícího o této skutečnosti písemně a poskytne Prodávajícímu dodatečnou přiměřenou lhůtu v délce nejméně 30 dnů na odstranění důvodu opravňujícího Kupujícího odstoupit od této Smlouvy. Právo na odstoupení od této Smlouvy zanikne, pokud Prodávající v takové dodatečné lhůtě odstraní důvod pro odstoupení od této Smlouvy. Pokud tomu tak nebude, bude Kupující oprávněn doručit oznámení o odstoupení Prodávajícímu.
- 10.3 V případě odstoupení od Smlouvy dle Článků 10.1.1 a 10.1.2 je Kupující povinen uvést Pozemek do původního stavu, v jakém byl před započítím jeho aktivit, s výjimkou zemních prací, které na Pozemku provedl, a to na vlastní náklady, tedy bez jakékoliv náhrady od Prodávajícího.
- 10.4 V případě ukončení Smlouvy podle Článku 10.1 si Smluvní Strany vypořádají všechny své vzájemné pohledávky v souladu s právními předpisy, do 30 dnů od doručení oznámení o odstoupení Prodávajícímu.

11. VLASTNICTVÍ A DRŽBA

- 11.1 Po vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí bude vlastnické právo k Pozemku převedeno společně se všemi právy a povinnostmi spojenými s takovým vlastnictvím na Kupujícího. Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.
- 11.2 Kupující získá Pozemek do držby ke dni uzavření této Smlouvy. Prodávající a Kupující podepíší v den převzetí Pozemku Protokol o předání Pozemku, podpis Protokolu o předání Pozemku nemá vliv na práva a závazky vyplývající z této Smlouvy. V době trvání držby do nabytí vlastnického práva Kupujícím se Kupující zavazuje užívat Pozemek v souladu s obecně závaznými právními předpisy a vydanými rozhodnutími správních úřadů.

12. **KATASTR NEMOVITOSTÍ**

- 12.1 Žádost o vklad vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí bude podepsána Smluvními Stranami k datu podpisu této Smlouvy a příslušnému Katastrálnímu úřadu ji doručí Kupující.
- 12.2 Prodávající a Kupující se zavazují učinit veškeré nezbytné nebo vhodné kroky vedoucí ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí podle této Smlouvy.

13. **OZNÁMENÍ**

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

13.1.1 musí být písemné;

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

13.1.3 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 13.2 či na takovou jinou adresu, kterou daná strana uvede v písemném oznámení druhé straně obdrženém nejpozději pět (5) dní před odesláním Oznámení.

- 13.2 Adresy, na něž se odkazuje v Článku 13.1.3 jsou:

- 13.2.1 v případě Prodávajícího:

Adresa: Ústecký kraj

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

označeno k rukám: Ing. Jiřího Šulce, hejtmana

- 13.2.2 v případě Kupujícího:

Adresa: IPS Alpha Technology Europe s.r.o.

Olivova 2096/4

110 00 Praha 1 - Nové Město

označeno k rukám jednatel;

a kopii pro:

Clifford Chance LLP

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

označeno k rukám partnera kanceláře

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 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.

14.2 Důvěrnost

14.2.1 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 orgánům Prodávajícího v souvislosti s vyjednáváním této Smlouvy, 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.

14.2.2 Žádná strana nesmí veřejně oznámit uzavření této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní Strany.

14.3 Zákaz postoupení

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

14.4 Oddělitelnost

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

14.5 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. V případě rozporu či nesouladu mezi obsahem této Smlouvy a Letter of Support a Letter of Intent, má přednost tato Smlouva.

14.6 Dodatky

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

14.7 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.

14.8 Originální stejnopisy

Každá jazyková verze této Smlouvy je vyhotovena v šesti stejnopisech. Prodávající obdrží jeden originální stejnopis obou jazykových verzí této Smlouvy a Kupující obdrží jeden originální stejnopis české verze a pět originálních stejnopisů anglické verze. Čtyři originální stejnopisy české verze budou předloženy příslušnému Katastrálnímu úřadu.

14.9 Řešení sporů

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

14.10 Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

14.11 Rozhodný zákon

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

14.12 Prodávající potvrzuje, že byly splněny všechny podstatné podmínky nezbytné pro platný podpis této Smlouvy.

PODEPSÁNO stranami

Podepsal [uved'te jméno osoby])

[hejtman / řádně pověřený])

zástupce])

Ústeckého kraje (Ústí Region))

Podpis

Podepsal [uved'te jméno osoby])

[jednatel / řádně pověřený)

zástupce])

IPS Alpha Technology Europe s.r.o.)

Podpis

