

**Žilina Invest, s.r.o.**

**Žilina Invest, s.r.o.**

**and**

**a**

**Kia Motors Slovakia s.r.o.**

**Kia Motors Slovakia s.r.o.**

---

**PURCHASE AGREEMENT FOR REAL ESTATE**

**at Kia truck gate – north  
(plot no. 1532/3, cad. Teplička nad Váhom)**

---

**KÚPNA ZMLUVA NA NEHNUTEĽNOSŤ**

**pri nákladnej vrátnici Kia – sever  
(parc. č. 1532/3, k. ú. Teplička nad Váhom)**

---

This **REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENT** (hereinafter referred to as "**Purchase Agreement**") is entered into pursuant to § 588 et seq. of Act No. 40/1964 Coll., Civil Code, as amended

Táto **KÚPNA ZMLUVA NA NEHNUTEĽNOSŤ** (ďalej ako „**kúpna zmluva**“) je uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

by and between the parties:

medzi stranami:

**Žilina Invest, s.r.o.**

with seat at: Námestie obetí komunizmu 1, Žilina 011 31 registered with Commercial Register of District Court Žilina, Section: Sro, File No.: 14752/L  
Identification No. (ICO): 36 416 754  
VAT No.: SK2021802805  
bank account: 0355758005/5600, held with Prima bank Slovensko, a.s.  
executives: Ing. Peter Tulinský, Ing. Patrik Groma  
(hereinafter referred to as the "**Seller**")

**Žilina Invest, s.r.o.**

so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, Žilina 011 31 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka č.: 14752/L  
IČO: 36 416 754  
IČ DPH: SK2021802805  
č. účtu: 0355758005/5600, vedený v Prima banka Slovensko, a.s.  
konatelia: Ing. Peter Tulinský, Ing. Patrik Groma  
(ďalej ako „**predávajúci**“)

and

a

**Kia Motors Slovakia s.r.o.**

with seat at: Sv. Jána Nepomuckého 1282/1, Teplička nad Váhom 013 01 registered with Commercial Register of District Court Žilina, Section: Sro, File No.: 15074/L  
Identification No. (ICO): 35 876 832  
VAT No.: SK2021787801  
bank account: 0176078362/0900, held with SLSP  
executive: Jun Gyu Lee  
(hereinafter referred to as the "**Purchaser**")

**Kia Motors Slovakia s.r.o.**

so sídlom: Sv. Jána Nepomuckého 1282/1, Teplička nad Váhom 013 01 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka č.: 15074/L  
IČO: 35 876 832  
IČ DPH: SK2021787801  
č. účtu: 0176078362/0900, vedený v SLSP, a.s.  
konateľ: Jun Gyu Lee  
(ďalej ako „**kupujúci**“)

as follows:

nasledovne:

**Article I  
Subject Matter of Purchase Agreement**

**Článok I.  
Predmet kúpnej zmluvy**

1.1. The subject matter of the Purchase Agreement is the following:

1.1. Predmetom kúpnej zmluvy je:

1.1.1. Land plot no. 1532/3 with size 22,061 m<sup>2</sup>, other areas in cad. area Teplicka nad Vahom (hereinafter "**land**").

1.1.1. pozemok parc. č. 1532/3 o výmere 22 061 m<sup>2</sup>, ostatné plochy v k.ú. Teplička nad Váhom (ďalej len „**pozemok**“).

1.2. For the avoidance of any doubts the parties agreed that as part or appurtenance of the subject of purchase shall not be considered any utility networks, connections and technical and technology facilities related thereto, which were built for the purposes of securing the operation of the production plant of the Purchaser and/or its suppliers.

1.2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že za súčasť alebo príslušenstvo predmetu kúpy sa nepovažujú akékoľvek inžinierske siete, prípojky a s nimi súvisiace technické a technologické zariadenia, ktoré boli vybudované pre účely zabezpečenia prevádzkovania výrobného závodu kupujúceho a/alebo jeho dodávateľov.

**Article II.**  
**Purchase Price and Payment of Purchase Price**

2.1. The parties hereby agreed that the purchase price for land is as follows:

Land	Size m <sup>2</sup>	Unit price €/m <sup>2</sup>	Price €
	22,061	15.09	333,000

Purchase price for subject of purchase: € **333,000** **excluding VAT**. Based on § 38 par.2 of the act no. 222/2004 Coll. on Value Added Tax, as amended, the supply of land is exempt from VAT.

- 2.2. The Purchaser shall pay the purchase price via wire transfer to the Seller's account, set forth as first above written, based on an invoice issued by the Seller in accordance with applicable legal regulations and delivered to the Purchaser, within three (3) business days after the Seller will deliver to the Purchaser original of the extract from the certificate of ownership with registration of exclusive legal title to the plot in favor of the Purchaser in accordance with the Purchase Agreement with no encumbrances and notes regarding existence of judicial, administrative or other proceedings.
- 2.3. If the Purchaser does not pay the agreed purchase price in compliance with Article II. hereof, the Purchaser shall be obliged to pay to the Seller the interest on late payment in the amount 0.03% from the unpaid price for each, also commenced, day of default.
- 2.4. Each of the Parties shall bear its own costs incurred to it in connection with the preparation, negotiation, execution and performance of this Purchase Agreement and the matters contemplated herein.
- 2.5. Elaboration of expert opinion on general value of the subject of purchase and related costs shall be borne by the Seller.

**Article III.**  
**Representations and Warranties**

3.1. The Seller represents that:

- a) it is the sole and exclusive owner of the subject of purchase that it has acquired by a procedure and under conditions in accordance with applicable legal regulations;
- b) it has the exclusive and unlimited right to sell the subject of purchase and transfer legal title thereof;
- c) its legal title to the subject of purchase or any part thereof is not limited by any third party rights; whereas this does not relate to easement rights arising under applicable legal regulations and/or easement

**Článok II.**  
**Kúpna cena a platenie kúpnej ceny**

2.1. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že kúpna cena za pozemok je nasledovná:

Pozemok	Výmera m <sup>2</sup>	Jednotková cena €/m <sup>2</sup>	Cena €
	22 061	15,09	333 000

Kúpna cena za predmet kúpy: € **333 000,- bez DPH**. V zmysle § 38 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov ide o dodanie pozemku oslobodené od DPH.

- 2.2. Kúpnu cenu zaplatí kupujúci bankovým prevodom na účet predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej v súlade s platnými právnymi predpismi a doručenej kupujúcemu, a to do troch (3) pracovných dní po tom, čo predávajúci doručí kupujúcemu originál výpisu z listu vlastníctva o zápise výlučného vlastníckeho práva k pozemku podľa kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho bez akýchkoľvek tiarch a poznámok o existencii súdnych, exekučných, správnych alebo iných konaní.
- 2.3. V prípade, ak kupujúci neuhradí dohodnutú kúpnu cenu podľa Článku II. tejto kúpnej zmluvy, je povinný zaplatiť predávajúcemu úrok z omeškania vo výške 0,03% z nezaplatennej ceny za každý aj začatý deň omeškania.
- 2.4. Každá zo zmluvných strán zodpovedá za svoje výdavky, ktoré jej vzniknú v súvislosti s vypracovaním, prerokovaním, podpísaním a plnením tejto kúpnej zmluvy a záležitostí, ktoré sa majú vykonať na jej základe.
- 2.5. Vypracovanie znaleckého posudku o všeobecnej hodnote predmetu kúpy a s tým súvisiace náklady znáša predávajúci.

**Článok III.**  
**Vyhľadania a záruky**

3.1. Predávajúci vyhlasuje, že:

- a) je jediným a výlučným vlastníkom predmetu kúpy, ktorý nadobudol postupom a za podmienok v súlade s príslušnými právnymi predpismi;
- b) má výlučné a neobmedzené právo predat' predmet kúpy a previesť vlastnícke právo k nemu;
- c) jeho vlastnícke právo k predmetu kúpy nie je zaťažené žiadnymi právami tretích osôb; to sa netýka vecných bremien vyplývajúcich z príslušných zákonov a/alebo zmlúv o zriadení vecných bremien na uloženie

agreements on deposition of utility networks established especially for the purposes of operation of the production plant of the Purchaser and/or its suppliers;

- d) there are no pending or threatened litigations, arbitration proceedings or administrative proceedings that relate, directly or indirectly, to the subject of purchase;
- e) there are no arrears with respect to taxes, fees or other administrative fees, nor any debts or obligations are attached to the subject of purchase and there are no unsatisfied claims or unfulfilled obligations resulting from any legal relationship or decision related to or connected with the subject of purchase;
- f) no tax administrator has issued a preliminary measure or has created a lien over the subject of purchase due to any Seller's tax arrear;
- g) the plot was excluded from the agricultural land fund for non-agricultural purposes;
- h) the subject of purchase is free of environmental liabilities or defects, or of other obstacles that could restrict the construction thereon; whereas this does not relate to restrictions due to road protection zones of the land communications and II. level protection zone of the underground water source in Teplicka nad Vahom, and/or deposition of relevant utility networks;

3.2. The Seller undertakes after the date of execution of this Purchase Agreement not to perform any act, which would result in any of representations and warranties hereunder to become untrue, incorrect or incomplete.

3.3. The Seller shall be obliged within five (5) business days as of the date of execution hereof, based on a single written protocol signed by the representatives of both parties, to hand over to the Purchaser the documentation related to the plot, as follows:

3.3.1. geodetic surveying of the utility networks deposited on the plot, if prepared; and

3.3.2. easement agreements on deposition of utility networks.

#### Article IV. Transfer of Ownership Title

4.1. The parties hereby agreed that this Purchase Agreement shall be binding on the parties from

inžinierskych sietí, najmä pre účely prevádzkovania výrobného závodu kupujúceho a/alebo jeho dodávateľov;

d) neexistujú akékoľvek prebiehajúce alebo hroziace súdne spory, rozhodcovské konania alebo správne konania týkajúce sa priamo alebo nepriamo predmetu kúpy;

e) neexistujú žiadne nedoplatky daní, poplatkov alebo iných úradných dávok, ani na predmete kúpy neviaznu žiadne dlhy alebo záväzky, ani neexistujú žiadne neuspokojené nároky ani nesplnené povinnosti vyplývajúce z akéhokoľvek právneho vzťahu alebo rozhodnutia vzťahujúce sa alebo spojené s predmetom kúpy;

f) žiaden správca dane nevydal predbežné opatrenie ani nezriadil k predmetu kúpy žiadne záložné právo pre akýkoľvek daňový nedoplatok predávajúceho;

g) pozemok bol vyňatý z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske použitie;

h) predmet kúpy nie je zaťažený žiadnymi povinnosťami alebo vadami súvisiacimi s ochranou životného prostredia, ani žiadnymi inými prekážkami, ktoré by mohli obmedziť výstavbu na ňom; to sa netýka obmedzení vyplývajúcich z ochranných pásiem pozemných komunikácií a ochranného pásma II. stupňa pre podzemný vodárenský zdroj Teplička nad Váhom, a/alebo z uloženia príslušných inžinierskych sietí;

3.2. Predávajúci sa zaväzuje po podpise tejto kúpnej zmluvy neuskutočniť žiadny úkon, ktorého výsledkom by bola nepravdivosť, nesprávnosť alebo neúplnosť ktoréhokoľvek vyhlásenia uvedeného v tejto kúpnej zmluve.

3.3. Predávajúci sa zaväzuje do piatich (5) pracovných dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy, na základe písomného protokolu podpísaného zástupcami obidvoch zmluvných strán, odovzdať kupujúcemu nasledovné dokumenty týkajúce sa pozemku:

3.3.1. geometrické zameranie inžinierskych sietí uložených na pozemku, pokiaľ boli vyhotovené; a

3.3.2. zmluvy o zriadení vecných bremien na uloženie inžinierskych sietí.

#### Článok IV. Prevod vlastníckeho práva

4.1. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že budú viazané touto kúpnu zmluvou odo dňa jej

the date of execution hereof and shall cooperate in necessary extent in order to reach its purpose.

- 4.2. The Purchaser shall acquire ownership title to the plot on the effectiveness date of the decision of the relevant authority on permitting the intabulation of legal title to the plot with the cadastral registry in favor of the Purchaser.
- 4.3. The Parties hereby represent that for purposes of proceedings at the relevant cadastre authority their contractual freedom is not restricted in any way.
- 4.4. The application for the ownership registration shall be signed by both parties as of the Purchase Agreement execution. The Seller shall be obliged to deliver the application for the registration to the relevant cadastre authority the next following business day after the date of the execution of the Purchase Agreement, as well as to take any required actions to secure flawless registration in favor of the Purchaser. Administration fee relating to the registration shall be borne by the Purchaser. Costs related to the verification of signatures in Purchase Agreement shall be borne by the Seller.
- 4.5. The employee of the Purchaser, Mgr. Maroš Pogány, is hereby authorized by the Purchaser to perform potential corrections of the Purchase Agreement and application for registration.

#### **Article V. Final Provisions**

- 5.1. Should any provision of this Agreement be unenforceable or invalid according to the applicable legal regulations, it shall be ineffective or invalid only in the extent of such unenforceability or invalidity, and the remaining provisions of this Agreement shall remain to be binding and fully valid and effective. In case of such unenforceability or invalidity, the parties shall negotiate in good faith in order to agree on amendments or modifications of the Agreement which shall be required to fulfill the purpose of this Agreement. If this Agreement in its entirety would not be valid or effective, the parties shall be obliged, regardless of this fact, to execute a new agreement in the same extent and wording according to this Agreement and shall be obliged to perform all acts required to fulfill the purpose of this new agreement. This Agreement may only be amended upon a written agreement of both Parties.
- 5.2. The parties hereby agree to settle any dispute arisen herefrom always upon mutual negotiation preferably. Slovak courts shall have jurisdiction for resolution of any disputes arising out of this Agreement.
- 5.3. This Agreement contains information of strictly confidential nature and which are commercially

uzavretia a poskytnú si navzájom nevyhnutnú súčinnosť potrebnú na realizáciu jej účelu.

- 4.2. Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k pozemku dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.
- 4.3. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že na účely konania pred príslušným orgánom katastra nehnuteľností, nie je ich zmluvná voľnosť ničím obmedzená.
- 4.4. Návrh na vklad vlastníckeho práva bude podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň podpisu kúpnej zmluvy. Návrh na vklad vlastníckeho práva je povinný podať predávajúci na príslušnom okresnom úrade, katastrálny odbor, nasledujúci pracovný deň po podpise kúpnej zmluvy, ako aj vykonať všetky potrebné úkony na zabezpečenie bezproblémového vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Správny poplatok spojený s vkladom vlastníckeho práva uhradí kupujúci. Náklady spojené s osvedčením podpisov na kúpnej zmluve uhradí predávajúci.
- 4.5. Zamestnanec kupujúceho, Mgr. Maroš Pogány, je splnomocnený za kupujúceho na vykonanie prípadných opravných doložiek ku kúpnej zmluve a návrhu na vklad.

#### **Článok V. Záverečné ustanovenia**

- 5.1. Pokiaľ by niektoré ustanovenie zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevykonateľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevykonateľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevykonateľnosti alebo neplatnosti sa zmluvné strany zaväzujú dobromyseľne rokovať, aby dosiahli dohodu ohľadom zmien alebo dodatkov zmluvy, ktoré sú potrebné na uskutočnenie zámerov tejto zmluvy. Ak by táto zmluva ako celok nebola platná alebo účinná, zmluvné strany sa zaväzujú bez ohľadu na túto skutočnosť uzatvoriť novú zmluvu v rovnakom rozsahu a znení podľa tejto zmluvy a zaväzujú sa vykonať všetky úkony potrebné pre uskutočnenie zámerov podľa novej zmluvy. Túto zmluvu možno meniť výlučne písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.2. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy vždy najskôr vzájomným rokovaním. Riešenie akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy, patrí do pôsobnosti príslušných slovenských súdov.
- 5.3. Táto zmluva obsahuje informácie, ktorých povaha je dôverná a ktoré sú pre kupujúceho z

sensitive for the Purchaser. The parties are obliged not to disclose to the third parties which are not bound by confidentiality any information regarding this Agreement unless it is not required by the legal regulations or they received a written consent from the other party or it is necessary to fulfill obligations or exercise rights under this Agreement.

5.4. This Agreement and the interpretation hereof shall be governed by Slovak legal regulations.

5.5. This Agreement is made in 4 bilingual - Slovak and English counterparts. In case of any discrepancies the Slovak wording shall prevail. Each Party of this Agreement shall receive 1 counterpart, 2 counterparts shall be attached to the application for ownership registration.

5.6. The parties declare that they have entered into this Agreement as the expression of their free and serious will and in a prescribed form. They have read the text of the Agreement, understand its content and in witness whereof they affix their signatures hereto.

obchodného hľadiska citlivé. Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať tretím stranám, ktoré nie sú viazané mlčanlivosťou, žiadne informácie ohľadom zmluvy, pokiaľ to nie je vyžadované právnymi predpismi alebo pokiaľ nedostali písomný súhlas od druhej zmluvnej strany alebo ak to nie je nevyhnutné za účelom splnenia alebo uplatnenia si práv a povinností podľa zmluvy.

5.4. Táto zmluva sa riadi a vykladá v súlade so slovenskými právnymi predpismi.

5.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch ako dvojazyčná so slovenským a anglickým znením. V prípade sporov je právne záväzný text v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana dostane po jednom rovnopise tejto zmluvy, 2 rovnopisy sa priložia k návrhu na vklad vlastníckeho práva.

5.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, v predpísanej forme. Text zmluvy si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli a na potvrdenie súhlasu so všetkými jej ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

In Žilina/v Žiline, on/dňa 16.8. 2016

Seller/predávajúci:

Žilina Invest, s.r.o.

Ing. Peter Tulinský, Executive/konateľ

Ing. Patrik Groma, Executive/konateľ

In Žilina/v Žiline, on/dňa 11.8.2016

Purchaser/kupujúci:

Kia Motors Slovakia s.r.o.

Jun Gyu Lee, Executive/konateľ

**KIA KIA MOTORS SLOVAKIA**  
Sv. Jána Nepomuckého 1282/1  
013 01 Teplička nad Váhom  
IČO: 35 876 832 DIČ: 2021787801 IČ DPH: SK 2021787801  
OR OS ZA odd. Spr., vl. č. 130748  
- 7 -