

Kupní smlouva, smlouva o výhradě zpětné koupě, zákazu zatížení a zákazu zcizení č. 2004019122

Prodávající: Město Hořice,
IČ: 00271560
se sídlem: nám. Jiřího z Poděbrad 342, 508 19 Hořice
zast. starostou města panem Alešem Svobodou

Kupující: KLAS Nekoř a.s.,
IČ: 25255321, DIČ: CZ 25255321
se sídlem: Nekoř 180, 561 63, Nekoř
zastoupená Ing. Leošem Říhou, předsedou představenstva

uzavřeli dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění,
níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět prodeje

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- Pozemek p.č. **900/77** v k.ú. Hořice v Podkrkonoší (orná půda) – 4,034 m²
- Pozemek p.č. **900/78** v k.ú. Hořice v Podkrkonoší (orná půda) – 1,144 m²

vedených na LV č. 10001 pro katastrální území Hořice v Podkrkonoší vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Vlastnické právo k pozemkům vzniklo na základě kupní smlouvy ze dne 20. 9. 2001, právní účinky vkladu ke dni 25. 9. 2001, V-2187/2001-604.

II.

Prodej a úhrada kupní ceny

Prodávající touto smlouvou prodává pozemky uvedené v článku I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím kupujícímu, a ten je kupuje do svého výlučného vlastnictví za dohodnutou celkovou kupní cenu 1.139.160 Kč (slovy: jedenmilijednotřicetdevěttisícjednostošedesát korun českých). K této částce bude připočteno 21 % DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění, tzn. částka 239.223,60 Kč. **Kupní cena celkem včetně DPH je 1.378.383,60 Kč (slovy: jedenmilijednotřicetdevěttisícjednostošedesát a šestdesát korun českých a šedesát haléřů).**

Kupující uhradí sjednanou kupní cenu na základě vystavené faktury. Fakturu se splatností 30 dní vystaví prodávající nejdříve v den podpisu této smlouvy. Za den zaplacení kupní ceny je považován den připsání částky na účet prodávajícího.

Kupující se dále zavazuje uhradit příslušný správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. **2.000 Kč** (slovy: dvatisícekorunčeských) na účet prodávajícího vedený u peněžního ústavu - banky Česká spořitelna a.s. - Hořice, číslo účtu 19-1161157329/0800, variabilní symbol **61715169** do **5 dnů od podpisu** této smlouvy.

Nebude-li kupní cena nebo jakákoliv její část uhrazena řádně a včas, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **0,1% z dlužné částky za každý den prodlení**. Účastníci prohlašují, že výše smluvní pokuty je přiměřená a odpovídá hodnotě prodávaných pozemků v uvedené lokalitě a podnikatelskému záměru kupujícího. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody. Ocitne-li se kupující v prodlení s uhrazením kupní ceny nebo její části, je prodávající rovněž oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy nárok prodávajícího vyplývající z ujednání o smluvní pokutě nezaniká.

III.

Účel a způsob využití pozemků, zatížení pozemků

Prodávající výslovně upozorňuje a kupující výslovně souhlasí s tím, že využití předmětných pozemků je přípustné pro průmyslovou výrobu, služby a komerci a s tímto spojené zázemí (technický vývoj, servis, marketing, administrativa). Umístění skladovacích prostor a zřízení obslužných a logistických ploch na předmětných pozemcích je povoleno pouze jako doprovodná a doplňková funkce ke hlavnímu způsobu užívání. Nepřípustné je umístění velkokapacitního parkoviště a spediční základny. Provoz musí být bez negativního environmentálního vlivu na okolí.

Pro potřeby této smlouvy je za environmentální vliv pokládán výlučně vliv, resp. rozsah vlivu, který překračuje zákonné limity, stanovené příslušnými normami jako nepřekročitelné, nebo zcela zakázané.

Předmětné pozemky, dle vědomí prodávajícího, nejsou ke dni uzavření této smlouvy zatíženy žádnou právní vadou, zejména na nich neváznou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, nebo povinnosti z věcného břemene, nájemních či pachtovních smluv; kromě existence inženýrských sítí různých správců a kupující bere na vědomí nutnost zjištění jejich skutečného umístění.

IV.

Další podmínky a ujednání

Kupující bere na vědomí a zavazuje se dodržovat zejména následující podmínky vyplývající ze záměru č. 01S/09/2019 a kupujícím podané přihlášky k tomuto záměru a další níže uvedené podmínky:

- (i) předmětné pozemky uvedené v čl. I této smlouvy jsou vázány podmínkou komerčního využití těchto pozemků pro zastavění dle účelu uvedeného v čl. III této smlouvy po dobu 9 let od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy;
- (ii) kupující prohlašuje, že uvedl v podané přihlášce k záměru č. 01S/09/2019) správné a pravdivé údaje, neboť tyto údaje byly podkladem pro výběr konečného zájemce;

- (iii) kupující je povinen zajistit nejpozději **do 30 měsíců** od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy pravomocné **stavební povolení** či obdobné povolení, rozhodnutí či souhlas umožňující stavbu dle platných právních předpisů (dále jen „stavební povolení“) pro výstavbu objektů na touto smlouvou prodávaných pozemcích (viz. zejména specifikace v čl. III. této smlouvy);
- (iv) kupující je povinen **zahájit stavbu** objektů nejpozději **do 3let** od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy. Výstavba musí být v souladu s účelem specifikovaným zejména v čl. III. této smlouvy; přičemž zahájením stavby se rozumí alespoň takový stupeň rozestavěnosti, z něhož bude patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží stavebních objektů, které mají být na předmětných pozemcích dle stavebního povolení umístěny a jsou v souladu s účelem specifikovaným zejména v čl. III. této smlouvy;
- (v) kupující je povinen zrealizovat svůj podnikatelský záměr a **zahájit provoz ve zbudovaných a zkolaudovaných objektech** dle předchozí odrážky této smlouvy nejpozději **do 5 let** od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy. Při zjištění splnění podmínky zaměstnanosti se bude postupovat stejně jako při zjišťování „průměrného ročního přepočteného počtu zaměstnanců“ ve smyslu zákona o zaměstnanosti a příslušného prováděcího právního předpisu (§ 81 z.č. 435/2004 Sb. a vyhláška č. 518/2004 Sb.).
- (vi) kupující je povinen dodržet podmínku zaměstnanosti učiněnou v přihlášce k záměru č. 01S/09/2019, tj. zavazuje se zřídit a udržovat uvedený průměrný počet zřízených **7 pracovních míst** v Hořicích v celém období **4 let** následujícím od zahájení provozu ve zkolaudovaných objektech (viz. výše), přičemž nejpozději počíná období 4 let běžet prvním dnem po uplynutí 5 let od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že odpovědnosti se lze zprostit pouze z důvodu vyšší moci nebo z jiných závažných důvodů, které obě smluvní strany akceptují. Prodávající upozorňuje kupujícího, že závažnost důvodů a souhlas s případným zproštěním odpovědnosti předloží k rozhodnutí zastupitelstvu města Hořice.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení kupujícího se splněním závazku uvedeného pod bodem (iii) výše v tomto článku smlouvy nebo v případě porušení bodu (i) či (ii) výše ze strany kupujícího, je prodávající kdykoliv, až do nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu objektů Průmyslové výroby, oprávněn uplatnit **výhradu zpětné koupě**, kterou jako právo věcné účastníci touto smlouvou sjednávají, kdy kupující vrátí prodávajícímu předmětné pozemky a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. Výhrada zpětné koupě zavazuje dědice či právní nástupce účastníků.

Účastníci rovněž sjednávají jako právo věcné **zákaz zatížení** předmětných pozemků, a to od uzavření této smlouvy až do nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu objektů na touto smlouvou prodávaných pozemcích.

Účastníci dále sjednávají jako právo věcné zákaz zcizení předmětných pozemků, a to na dobu 9 let od uzavření této kupní smlouvy. Zákazem zcizení se rozumí povinnost kupujícího zdržet se jakéhokoli právního jednání, které by mohlo vést k převodu vlastnického práva ke kterékoli nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy bez předchozího souhlasu prodávajícího.

Za každou nedodrženu shora uvedenou podmínku dle bodu (i) až (v) (tj. kromě dodržení podmínky zaměstnanosti) ze strany kupujícího i za každé porušení závazku zakazujícího kupujícímu zatížit či zcizit předmětné pozemky za podmínek uvedených výše, sjednaly smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny, kterou je povinen kupující uhradit prodávajícímu nejpozději do 10 dnů ode dne obdržení výzvy k zaplacení. Tím není dotčeno právo prodávajícího uplatnit výhradu zpětné koupě, přičemž účastníci dále sjednávají, že jakákoliv smluvní pokuta může být započtena na úhradu kupní ceny za zpětnou koupí předmětných pozemků.

V případě, že budou kupujícím dodrženy všechny shora uvedené podmínky řádně a včas, zavazují se účastníci k uzavření dohody o zániku výhrady zpětné koupě a dohody o zániku zákazu zatížení (a to do 30 dnů po nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu objektů nacházejících se na tomto smlouvou prodávaných pozemcích) a dohody o zániku zákazu zcizení (a to do 30 dnů po uplynutí výše uvedené osmileté lhůty), přičemž každá dohoda bude doprovázena podáním návrhu na výmaz příslušného práva z katastru nemovitostí.

Pro účely kontroly dodržení podmínky zaměstnanosti (blíže čl. IV. bod (vi)), je kupující povinen za účelem možné kontroly údajů vést veškerou potřebnou dokumentaci vztahující se ke zřízeným pracovním místům. Prodávající má právo 1x za kalendářní rok kdykoli v rámci běžné pracovní doby u kupujícího, tedy Po-Pá od 8.00 h. – 17.00 h., provést kontrolu údajů týkající se deklarované zaměstnanosti s tím, že prodávající předem kupujícího písemně upozorní na možnost a datum takové kontroly, alespoň s předstihem 10 pracovních dnů. K provedení kontroly jsou oprávněni zaměstnanci prodávajícího, nebo třetí osoba, vybavená písemným pověřením nebo zmocněním prodávajícího. Kupující se zavazuje umožnit pracovníkům provádějícím kontrolu přístup k údajům o zaměstnanosti, o počtu zřízených pracovních míst, předkládat jim všechny potřebné dokumenty a v obecném smyslu neklást žádné překážky při plnění jejich úkolů. Kontrola údajů musí být prováděna v souladu se zákonem 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, a ve smyslu obecného nařízení o ochraně osobních údajů-nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ("Nařízení") či předpisů, které je nahradí či doplní, přičemž souhlas se zpracováním osobních údajů zaměstnanců kupujícího (je-li ho třeba) je kupující povinen u zaměstnanců předem zajistit. Každý z účastníků má povinnost mlčenlivosti o všech informacích, které bude druhým z účastníků poskytnut v souladu s plněním povinností z této smlouvy. Nejsou oprávněni předat tyto informace třetím osobám s výjimkou těchto případů:

- a) pokud jsou tyto informace předmětem předchozího zveřejnění učiněného se souhlasem účastníků smlouvy a zaměstnanců kupujícího, kterých se týkají;
- b) pokud bude poskytnutí těchto údajů nezbytné pro potřeby soudního či jiného řízení nebo ověření u veřejnoprávního orgánu

Smluvní strany se výslovně dohodly, že prokázat splnění podmínky zaměstnanosti jde k tíži kupujícího, který je povinen předložit za tímto účelem veškeré potřebné dokumenty. V případě pochybností se má za to, že podmínka nebyla ze strany kupujícího (v rozsahu dotčeném

pochybnostmi) splněna, a to okamžikem uplynutí lhůty (ne kratší 30 dnů), ve které prodávající opakovaně vyzval kupujícího k předložení příslušných dokumentů či jinému účelnému splnění jeho povinnosti prokázat splnění podmínky zaměstnanosti. Pro případ, že kupující neumožní prodávajícímu, či jiné oprávněné osobě, provést řádně kontrolu týkající se počtu zřízených pracovních míst v nově zbudovaném areálu na předemětných pozemcích, zavazuje se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 % z kupní ceny převáděných pozemků dle této smlouvy a to i opakovaně (do řádného umožnění kontroly).

Splnění podmínky zaměstnanosti s místem výkonu práce v Hořicích bude kontrolováno a posuzováno k okamžiku uplynutí čtvrtého celého roku následujícího po kolaudaci stavby na předemětných pozemcích, přičemž nejpozději počíná období 4 let běžet prvním dnem po uplynutí 5 let od povolení vkladu práva vlastnického dle této smlouvy. V tento okamžik bude porovnán údaj uvedený v čl. IV bod (vi) se skutečným počtem zaměstnanců kupujícího za čtyřleté období (počítá se průměr za 4 roky). V případě, že výpočtem zjištěné číslo bude číslo stejné nebo vyšší než číslo uvedené v čl. IV. bod (vi) této smlouvy, pak kupující podmínku zajištění zaměstnanosti splnil. V případě, že výpočtem bude zjištěné číslo nižší, pak kupující podmínku zajištění zaměstnanosti nesplnil a je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 20. 000 Kč za každého jednoho zaměstnance za jeden rok, o kterého nesplnil podmínku zajištění zaměstnanosti.

Uplatněním jakékoli smluvní pokuty podle tohoto článku smlouvy není dotčeno právo oprávněné strany požadovat náhradu újmy ze stejného titulu, a to ve výši převyšující uhrazenou smluvní pokutu. Odstoupením od této smlouvy nároky účastníků vyplývající z ujednání o smluvních pokutách nezanikají.

V. **Prohlášení účastníků**

Prodávající tímto prohlašuje, že:

- je výlučným vlastníkem předemětných pozemků;
- na předemětných pozemcích jsou zbudovány inženýrské sítě různých správců. O kterých sítích prodávající má povědomost a o kterých vede potřebnou dokumentaci, jsou zakresleny v příloze č. 1 této smlouvy. Prodávající však upozorňuje kupujícího na to, že si bude muset zjistit jejich skutečné umístění na předemětných pozemcích, což kupující výslovně bere na vědomí;
- od data podpisu této smlouvy neuzavře žádné smlouvy vedoucí ke zcizení, zastavení nebo k jiným zatížením předemětných pozemků, ani ohledně nich neuzavře žádné nájemní smlouvy;
- neuzavřel chledně předmětu prodeje žádnou další smlouvu, kterou by převáděl na třetí osobu vlastnická nebo jiná práva k pozemkům ve smyslu ustanovení § 1100 odst. 2 obč.

zákoníku, ani smlouvu o smlouvě budoucí obsahující závazek k budoucímu převodu pozemků;

Kupující tímto prohlašuje, že:

- si předmětné pozemky řádně prohledal a dostatečně se seznámil či mohl seznámit s jejich faktickým stavem a neshledal tím na žádném z předmětných pozemků vady;
- uzavřením této kupní smlouvy nedochází žádným způsobem ke zkrácení věřitelů a nemá nedoplatky vůči prodávajícímu, ani vůči státním a správním orgánům na území ČR i v zahraničí;
- není mu znám žádný důvod, který by bránil uzavření této smlouvy, a nemá ke dni uzavření této smlouvy žádné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby na vydání předběžného opatření zakazujícího nakládání s převáděnými nemovitostmi, a nemá ke dni uzavření této smlouvy splatné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby jako oprávněné, aby příslušný soud vydal rozhodnutí směřující k exekuci majetku prodávajícího a tím k omezení s nakládáním majetku prodávajícího;
- není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění a Nařízení Rady (ES) č. 1346/2000 ze dne 29.5.2000 o úpadkovém řízení, resp. Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU] 2015/848 ze dne 20.5.2015 o insolvenčním řízení, a není si vědom, že by proti němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení;

V případě, že kterékoli prohlášení účastníků uvedených v tomto článku se ukáže jako nepravdivé a účastníci nezjednájí nápravu ani do 30 dnů od doručení výzvy ze strany druhého účastníka, považují to za porušení povinností a každý z účastníků má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000 Kč (čimž není dotčeno právo na náhradu škody) a zároveň má právo pro tyto vady věci od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy nároky účastníků vyplývající z ujednání o smluvních pokutách nezanikají.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že celková výše smluvních pokut dle této smlouvy nemůže v úhrnu přesáhnout **20 % kupní ceny bez DPH**. Ustanovením dle předchozí věty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu újmy.

Do celkového úhrnu smluvních pokut se nezapočítává smluvní pokuta udělená dle čl. IV bod (vi) (podmínka zaměstnanosti), kterou se kupující zavazuje uhradit v plné vypočtené výši a nad rámec celkového úhrnu smluvních pokut.

VI.

Zápis do katastru nemovitostí

Účastníci souhlasí, aby na základě této kupní smlouvy Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín v katastru nemovitostí zapsal na příslušném listu vlastnictví vlastnické

právo kupujícího k předmětným pozemkům dle této smlouvy a další věcná práva touto smlouvou sjednaná (výhradu zpětné koupě, zákaz zatížení a zákaz zcizení).

V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, či kterékoli z dalších věcných práv touto smlouvou sjednaných, zavazují se účastníci bezodkladně odstranit vady bránící zápisu práv. Nebudou-li ani po splnění těchto podmínek práva k předmětným pozemkům příslušným katastrálním úřadem povolena, nebo odmítne-li jeden z účastníků poskytnout potřebnou součinnost dle tohoto článku, má každý z účastníků právo od této kupní smlouvy odstoupit.

VII.

Nabytí vlastnictví, úhrada daně z nabytí nemovitosti

Vlastnictví k převáděným pozemkům spolu se všemi právy a povinnostmi nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí dle této smlouvy bude podán prodávajícím bez zbytečných průtahů po zaplacení kupní ceny na bankovní účet prodávajícího. Správní poplatek za vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí uhradí kupující, náklady na vypracování kupní smlouvy se zavazuje uhradit prodávající.

Účastníci oerou na vědomí, že **poplatníkem daně z nabytí nemovitostí ve výši 4%** na základě zákona č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitostí, je **kupující**. Kupující je povinen podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín proveden vklad vlastnického práva k nemovitém věcem. Přílohou daňového přiznání bude tato kupní smlouva, na jejímž základě bude zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí.

VIII.

Závěrečná ujednání

Prodávající prohlašuje a závazně potvrzuje, že převod pozemků uvedených v čl. I. této smlouvy, byl zveřejněn od 17.10.2019 do 5.11.2019 na úřední desce, čímž je splněna podmínka § 39 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvo města Hořice schválilo prodej těchto pozemků na svém zasedání dne 25.5.2020 č. usnesení ZM/6/2/2020.

Prodávající prohlašuje, že tato kupní smlouva podléhá zákonnému zveřejnění v centrální registraci smluv a kupující toto zveřejnění bere na vědomí a souhlasí s ním.

Prodávající se zavazuje zveřejnit tuto kupní smlouvu v centrálním registru smluv v souladu s platnými právními předpisy.

Účastníci shodně prohlašují, že si před podpisem tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, uzavírají ji dobrovolně, na základě své svobodné a vážné vůle, ne pod nátlakem, v tísní za nápadně

Město Hořice
Náměstí Jiřího z Poděbrad, 508 01 Hořice

nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy. Účastníci této kupní smlouvy jsou svými projevy vázáni od okamžiku, kdy kupní smlouvu podepíší.

Tato kupní smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, přičemž prodávající, kupující a příslušný katastrální úřad obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha č. 1 – zakres ing. sítí (dle textu smlouvy)

V Hořicích dne 29-06-2020



prodávající
město Hořice
Aleš Svoboda, starosta města



kupující
KLAS Nekoř a.s.
Ing. Leoš Říha, předseda představenstva

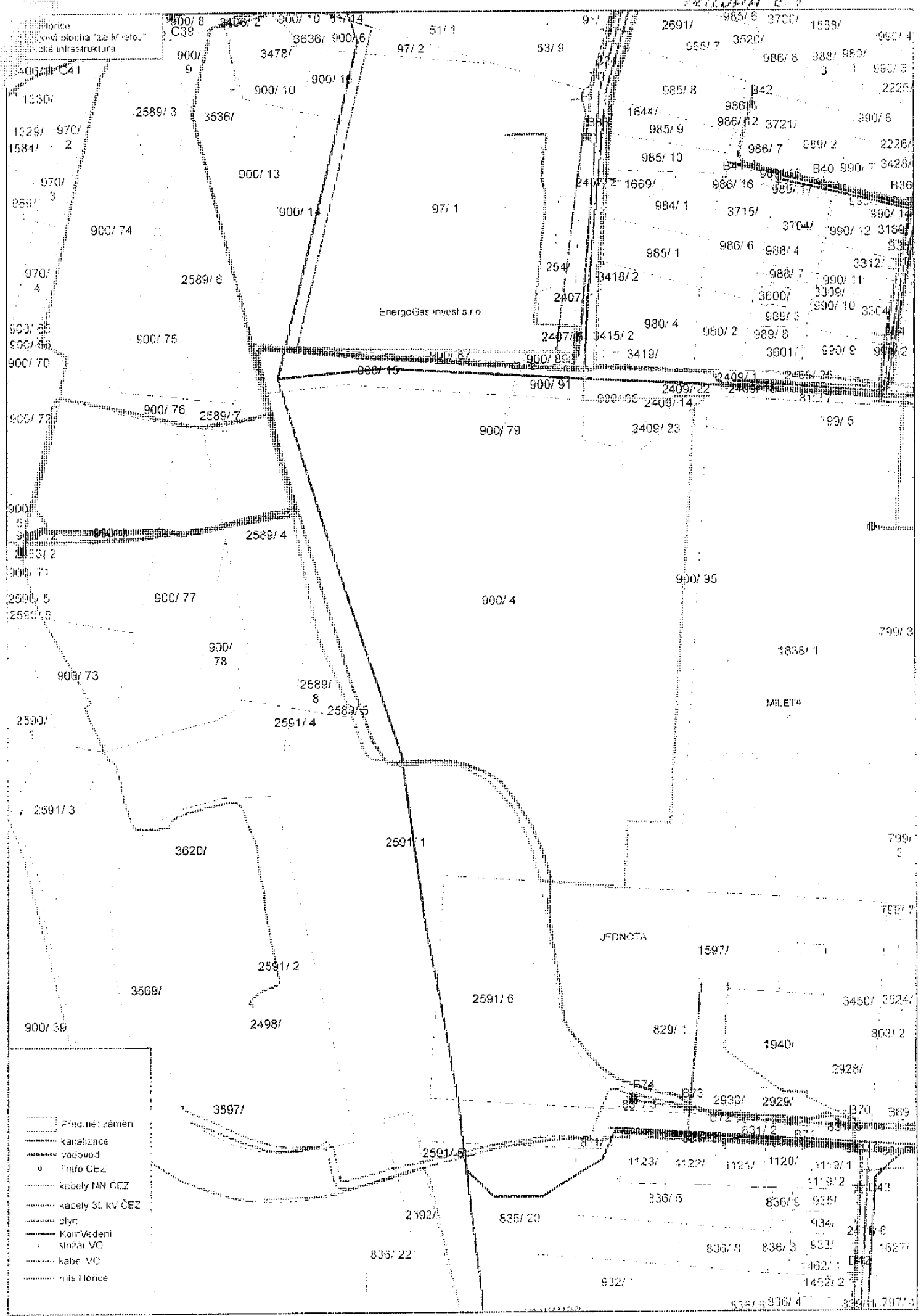


OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Hořice,
poř. č.: legalizace Kriha_A/482/2020
vlastnoručně podepsal
Leoš Říha, nar.
úřadní osoba (příjmení, jméno)
úřadní osoba (příjmení, jméno)
druh a titul (Město, název úřadu, funkce)
V Hořicích 29.06.2020

Ing. Marcela Vaňurová
(jmeno a příjmení ověřitelky, která legalizaci prováděla)





lonic
 ková plocha "za město"
 lokální infrastruktura

- Přednět čárami
- Kanalizace
- vodovod
- Trafo ČEZ
- kabely NN ČEZ
- kabely St. KV ČEZ
- plyn
- Koneč vedení
- složit VC
- kabe VC
- mls Horice

Energogas invest s.r.o.

JEDNOTA

MILETA

336/4 336/4 336/4 797/4

