

**Město Ústí nad Orlicí****IČ: 002 79 676**

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24  
zastoupené Petrem Hájkem, starostou města  
(dále též „prodávající“)

a

**E WE s.r.o.****IČ: 455 37 721**

se sídlem Dvorská ul. 605, Lanškroun, PSČ 563 01  
vedená u Krajského soudu v Hradci Králové, sp.zn. C 9244  
zastoupená Mgr. Blankou Buršíkovou, jednatelkou společnosti  
(dále též „kupující“)

dále též společně jako „smluvní strany, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Smlouvu kupní  
se smlouvou o zřízení zástavního a předkupního práva**

**1.  
Předmět prodeje**

Prodávající je vlastníkem následujících nemovitostí :

- parcela č. parc. 689/2 – orná půda o výměře 720 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 689/3 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 651 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 601 – orná půda o výměře 1.746 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 600 – orná půda o výměře 3.849 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 591 – orná půda o výměře 2.928 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 1349/1 – orná půda o výměře 497 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/5 – orná půda o výměře 1.410 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/12 – ostatní plocha zeleň o výměře 18 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/13 – ostatní plocha - zeleň o výměře 7 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/18 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 63 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/1 – ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 2.738 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/7 – ostatní plocha – zeleň o výměře 1.402 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/8 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 215 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/9 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 29 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/10 – ostatní plocha – zeleň o výměře 46 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/11 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 158 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/14 – ostatní plocha – zeleň o výměře 47 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/15 – ostatní plocha – zeleň o výměře 175 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/16 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 82 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/17 – ostatní plocha – zeleň o výměře 36 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/19 – ostatní plocha – zeleň o výměře 402 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 594/6 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 3.315 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 598/1 – ostatní plocha - zeleň o výměře 982 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 598/2 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 5 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 598/3 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 39 m<sup>2</sup>

- parcela č. parc. 598/4 – ostatní plocha – zeleň o výměře 532 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. st. 1239 – zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. st. 1240 – zastavěná plocha o výměře 18 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. st. 1238 – zastavěná plocha o výměře 5.060 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Hylváty, v obci Ústí nad Orlicí, které vznikly na základě geometrického plánu č. 1359-26/2015 vyhotoveného Martinem Vaňousem, GEODETICKÉ SLUŽBY, Polní 1240, Ústí nad Orlicí. Geometrický plán je nedílnou součástí smlouvy.

- parcela č. parc. 792/9 - orná půda o výměře 1.495 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 792/8 – orná půda o výměře 4.762 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 1339/2 – ostatní plocha – komunikace o výměře 160 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 587/1 – orná půda o výměře 212 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 587/28 – orná půda o výměře 7.597 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 587/29 – orná půda 6.574 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 592/1 – orná půda o výměře 4.571 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 1412/1 – ostatní plocha – komunikace o výměře 616 m<sup>2</sup>
- parcela č. parc. 1412/2 – ostatní plocha – komunikace o výměře 72 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Hylváty, v obci Ústí nad Orlicí.

## 2.

Prodávající Město Ústí nad Orlicí nemovitosti, uvedené v čl. 1. této Smlouvy, se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím nemovitostí spojenými, v hranicích, jak je ono samo vlastní a užívá, nebo je k tomu oprávněno, prodává kupující obchodní společnosti EWE s.r.o. a kupující obchodní společnost tyto nemovitosti do svého vlastnictví kupuje.

## 3.

### Kupní cena

Kupní cena je stanovena na základě níže uvedených pravidel, dohodnutých účastníky této Smlouvy.

Kupní cena je smluvními stranami dohodnuta ve výši 21.250.341,- Kč (slovy: dvacetjedenmiliondvěstěpadesáttisíctřistačtyřicetjedna koruna česká), tj. částka, stanovená jako násobek ceny 399,- Kč (slovy třistadevadesátdevět korun českých) za jeden m<sup>2</sup> a celkové výměry nemovitostí, specifikovaných v článku I. této Smlouvy, tj. 53.259 m<sup>2</sup>.

Na kupní cenu může být uplatněna sleva s tím, že po odpočtu slevy bude kupní cena činit nejméně 1,- Kč (slovy jedna koruna česká).

Stanovení slevy:

- kupující se zavazuje, že v den zahájení provozu podniku vytvoří minimálně 100 pracovních míst, na které umístí zaměstnance ze svých současných provozoven. Těchto 100 pracovních míst musí být zachováno a obsazeno zaměstnanci po dobu tří roků ode dne zahájení provozu podniku. Pokud tato pracovní místa nebudou vytvořena, zachována a obsazena po celou uvedenou dobu, kupující nevzniká žádný nárok na slevu z kupní ceny.

- pod podmínkou, že kupující vytvoří v prvním roce ode dne zahájení provozu podniku do uplynutí tohoto prvního roku (dále jen „první rok“) 50 nových pracovních míst (celkem včetně zaměstnanců ze současných provozoven tedy 150 pracovních míst), s tím, že celková pracovní doba bude činit nejméně 5.625 hodin týdně, činí sleva jednu třetinu základu kupní ceny. Každé pracovní místo takto vzniklé musí být zachováno a obsazeno zaměstnancem po dobu tří roků ode dne vzniku pracovního poměru. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou by pracovní místo nebylo obsazeno.
- pod podmínkou, že kupující vytvoří ve druhém roce ode dne zahájení provozu podniku do uplynutí tohoto druhého roku (dále jen „druhý rok“) dalších 50 nových pracovních míst (celkem včetně prvního roku tedy 200 pracovních míst), s tím, že celková pracovní doba bude činit nejméně 7.000 hodin týdně, činí sleva další jednu třetinu základu kupní ceny. Každé pracovní místo takto vzniklé musí být zachováno a obsazeno zaměstnancem po dobu dvou roků ode dne vzniku pracovního poměru. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou by pracovní místo nebylo obsazeno.
- pod podmínkou, že kupující vytvoří ve třetím roce ode dne zahájení provozu podniku do uplynutí tohoto třetího roku (dále jen „třetí rok“) dalších 50 nových pracovních míst (celkem včetně prvního a druhého roku tedy 250 pracovních míst), s tím, že celková pracovní doba bude činit nejméně 8.125 hodin týdně, činí sleva další jednu třetinu základu kupní ceny. Každé pracovní místo takto vzniklé musí být zachováno a obsazeno zaměstnancem po dobu jednoho rok ode dne vzniku pracovního poměru. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou by pracovní místo nebylo obsazeno.

Nebudou-li vytvořena a obsazena pracovní místa tak, jak je uvedeno v tomto textu této Smlouvy, bude sleva poměrně krácena za každé nevytvořené pracovní místo či neobsazené pracovní místo a den pro jednotlivé roky a to podle vzorců:

Pro první rok:

$7.083.314,- \text{ Kč} - (129,38 \text{ Kč} \times \text{počet nevytvořených či neobsazených pracovních míst} \times \text{počet dnů, kdy nebyla pracovní místa vytvořena či obsazena}).$

Pro druhý rok:

$7.083.314,- \text{ Kč} - (97,03 \text{ Kč} \times \text{počet nevytvořených či neobsazených pracovních míst} \times \text{počet dnů, kdy nebyla pracovní místa vytvořena či obsazena}).$

Pro třetí rok:

$7.083.314,- \text{ Kč} - (77,62 \text{ Kč} \times \text{počet nevytvořených či neobsazených pracovních míst} \times \text{počet dnů, kdy nebyla pracovní místa vytvořena či obsazena}).$

Shora uvedené povinnosti kupující se považují za splněné v případě, že tyto povinnosti splní i kterýkoliv z ekonomicky či personálně spojených subjektů s kupující. Za personálně či ekonomicky spojený subjekt s kupující se považuje kterýkoliv subjekt, který bude za personálně či ekonomicky spojený subjekt označen písemným prohlášením kupující, které bude obsahovat přesné označení subjektu (obchodní firma, sídlo, IČO) a prohlášení kupující o personální či ekonomické spojitosti tohoto subjektu s kupující. Uvedené písemné prohlášení kupující musí obsahovat prohlášení označeného personálně či ekonomicky propojeného subjektu o tom, že přistupuje k ujednání o dokládání Výkazu, předkládání Hlášení a oprávnění prodávajícího provést kontrolu plnění závazků podle této Smlouvy níže a musí jím být podepsáno, jinak se k němu nepřihlíží.

- kupující bude prodávajícímu dokládat výkaz „Vyúčtování mzdových nákladů na vytvořená pracovní místa dle této Smlouvy vždy za jednotlivý kalendářní rok, nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po uplynutí vykazovaného ročního období. Přílohou vyúčtování bude i doklad prokazující úhradu mzdy, sociálního a zdravotního pojištění a daně. Nejpozději při splatnosti kupní ceny kupující doloží vyúčtování mzdových nákladů na vytvořená pracovní místa s uvedenými přílohami za uplynulé období do konce předchozího kalendářního roku. Po uplynutí každého roku ode dne zahájení provozu podniku, a to nejpozději do konce třetího měsíce po jeho uplynutí, kupující předloží prodávajícímu „Hlášení o vytvořených pracovních místech dle této Smlouvy, kde budou uvedena pracovní místa ode dne zahájení provozu podniku, a to vždy s údajem o dni vzniku pracovního poměru a případně s údajem o dni zániku pracovního poměru a počtu dní, po které pracovní místo nebylo obsazeno. Nejpozději při splatnosti kupní ceny dle této Smlouvy kupující předloží konečné hlášení o vytvořených pracovních místech, kde budou uvedena pracovní místa vytvořená ode dne zahájení provozu podniku s uvedenými údaji.
- prodávající je oprávněn provést kontrolu plnění závazků plynoucích z výše uvedeného, včetně ověření výše skutečně vyplacených mzdových nákladů na zaměstnance a částky pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a pojistného na veřejné zdravotní pojištění, které zaměstnavatel za sebe odvedl z vyměřovacího základu zaměstnance.

Pracovním místem se pro účely této Smlouvy rozumí pracovní místo zaměstnance v pracovním či v obdobném poměru ve vztahu ke kupující nebo ekonomicky či personálně spojeného subjektu s kupující, s místem výkonu práce ve výrobním komplexu, vystavěném na nemovitostech specifikovaných v článku I. této Smlouvy, případně s místem výkonu práce kdekoli jinde v případě tzv. domácích pracovníků, kteří vykonávají práci ve svých vlastních prostorách. V případě, že jeden konkrétní zaměstnanec vykonává práci v dalším pracovním poměru, pro kupující nebo ekonomicky či personálně spojený subjekt s kupující v dalším pracovním poměru, pro účely této Smlouvy a stanovení slevy z kupní ceny se všechna pracovní místa tohoto zaměstnance počítají jako jedno pracovní místo.

Vytvořením pracovního místa se rozumí přijetí prvního zaměstnance do pracovního či do obdobného poměru na toto místo.

Za obsazené pracovní místo se považuje pracovní místo, na němž je skutečně vykonávána práce. Za výkon práce se považují i případy, uvedené v ustanovení § 348 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

Kupní cenu je kupující povinna uhradit na účet prodávajícího nejpozději do tří roků a 180 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného povolení stavebního úřadu, kterým bylo povoleno užívání staveb, vystavěných kupující na nemovitostech, specifikovaných v článku 1. této Smlouvy.

Dnem zahájení provozu podniku kupující se má na mysli den, kdy kupující prokazatelně zahájila podnikatelskou činnost v nově vybudovaném podniku, vybudovaném na nemovitostech, uvedených v čl. 1. této smlouvy, s tím, že kupující je povinna tuto skutečnost neprodleně oznámit prodávajícímu, a to nejpozději do 10 dnů ode dne zahájení provozu podniku. Dnem zahájení provozu podniku kupující je nejdéle 180 den ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání staveb, vystavěných kupující na nemovitostech, specifikovaných v článku 1. této Smlouvy, v rámci

realizace podnikatelského záměru kupující (vybudování nového podniku), specifikovaného v článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, uzavřené mezi účastníky této Smlouvy kupní dne 17.10.2013.

Kupní cena se považuje za zaplacenou v termínu splatnosti v případě, že bude připsána na účet prodávajícího nejpozději v den splatnosti kupní ceny.

#### **4.**

#### **Prohlášení prodávajícího**

Prodávající prohlašuje, že parcela č. 792/9 uvedená v článku I. této Smlouvy je zatížena věcným břemenem vedení, přístupu, provozování a oprav vodovodního řadu a kanalizace ve prospěch společnosti TEPVOS, spol. s r.o., IČ: 259 45 793, se sídlem Třebovská ul. 287, Ústí nad Orlicí.

Prodávající prohlašuje, že na všech ostatních převáděných nemovitostech uvedených v článku I. této Smlouvy nevážnou dluhy, věcná břemena ani jiné právní vady.

Kupující je podrobně seznámena s faktickým a právním stavem převáděných nemovitostí na základě jejich předchozího užívání podle Smlouvy nájemní mezi účastníky, a to rovněž na podkladě příslušné dokumentace a rozhodnutí v územním a stavebním řízení v souvislosti s výstavbou výrobního komplexu kupující na těchto nemovitostech.

Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy kupní není v úpadku ve smyslu ustanovení § 3 zákona číslo 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Prodávající stvrzuje podpisem, že mu nejsou známy jakékoliv informace, se kterými by měl kupující seznámit a které by mohly být pro rozhodnutí kupující podstatné s ohledem na zájem kupující na bezproblémovém nabytí vlastnictví k nemovitostem dle této Smlouvy.

Prodávající stvrzuje, že mu v prodeji předmětu Smlouvy kupní nebrání žádné právní skutečnosti, zejména pak rozhodnutí ve věci výkonu rozhodnutí či v řízení exekučním.

#### **5.**

#### **Vklad vlastnického práva**

Kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Pokud příslušný katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k některé Nemovitosti ve prospěch Kupujícího, a to z důvodů právních pochybení v této Smlouvě, která byla shledána v průběhu schvalovacího procesu vztahujícího se k zápisu vlastnického práva v souladu s ustanoveními zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, se Smluvní strany zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětné Nemovitosti na Kupujícího za podmínek uvedených níže. Text nové smlouvy bude plně odpovídat textu této Smlouvy s výjimkou těch ustanovení, která obsahují vytknuté právní nedostatky. Ustanovení obsahující takovéto právní nedostatky budou nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby byly odstraněny vytknuté právní nedostatky, avšak zároveň aby obsah a smysl těchto ustanovení zůstal zachován. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy spolu s předložením opraveného návrhu kupní smlouvy, a to nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne nabytí právní moci

rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva k předmětné Nemovitosti. Kupující i prodávající je povinen novou kupní smlouvu uzavřít nejpozději do šedesáti (60) dnů od doručení příslušné výzvy. Pokud druhá Smluvní strana, již byla výzva k uzavření nové kupní smlouvy adresována neuzavře s navrhující Smluvní stranou novou kupní smlouvu v souladu s podmínkami a ustanoveními této Smlouvy, může navrhující Smluvní strana do jednoho roku ode dne, kdy měla být nová kupní smlouva v souladu s ustanovením tohoto článku Smlouvy uzavřena, požádat soud o nahrazení projevu vůle druhé Smluvní strany soudním rozhodnutím; tím není dotčeno právo oprávněné Smluvní strany požadovat náhradu přípustné škody ve smyslu § 290 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“).

## **6.**

Daň z převodu nemovitostí uhradí kupující.

Poplatek za rozhodnutí o vkladu a zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 1.000,- Kč uhradí prodávající.

## **7.**

### **Zástavní právo**

Za účelem poskytnutí zajištění platby kupní ceny dle této Smlouvy kupní, tedy pohledávky prodávajícího Města Ústí nad Orlicí a proti tomu odpovídající peněžitý dluh kupující obchodní společnosti EWE s.r.o., z důvodu kupní ceny podle článku 3. této Smlouvy kupní, až do nejvyšší výše jistiny 21.250.341,- Kč (slovy: dvacetjedemiliondvěstěpadesátisíc třistačtyřicetjedna koruna česká), zřizuje kupující obchodní společnost na nemovitostech, specifikovaných v čl. 1. této Smlouvy kupní zástavní právo (zástava), ve prospěch prodávajícího Města Ústí nad Orlicí. Prodávající Město Ústí nad Orlicí toto právo přijímá.

## **8.**

### **Věcné právo předkupní**

Kupující obchodní společnost EWE s.r.o. jako dlužník zřizuje ve prospěch Města Ústí nad Orlicí jako předkupníka předkupní právo k nemovitostem specifikovaným v čl. 1. této Smlouvy, a to jako právo věcné. Předkupní právo se vztahuje na prodej nemovitostí třetí osobě a tímto zvláštním ujednáním je rozšiřováno i na všechny jiné způsoby zcizení nemovitostí včetně jejich vkladu do majetku obchodní společnosti.

Pokud by dlužník chtěl uvedené nemovitosti prodat třetí osobě nebo je chtěl jiným způsobem zcizit, vzniká dlužníkovi povinnost nabídnout tyto nemovitosti ke koupi předkupníkovi, a to vždy za kupní cenu ve výši 1.000,-Kč (slovy: tisíc korun českých), bez ohledu na kupní cenu nabídnutou a případné podmínky vedle kupní ceny nabídnuté koupěchtivým.

V případě realizace předkupního práva bude prodej včetně zaplacení kupní ceny uskutečněn do 4 měsíců od učinění písemné nabídky dlužníkem (prodávajícím), a to vždy za těchto podmínek bez ohledu na podmínky, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.

Věcné předkupní právo, zřízené dle tohoto ustanovení této Smlouvy, zaniká dnem zaplacení kupní ceny dle čl. 3. této Smlouvy.

## **9. Rozhodování sporů**

Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.

Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud té které smluvní strany.

## **10.**

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky.

Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, po jednom pro kupující a Katastrální úřad a po dvou pro prodávající.

K uzavření této Smlouvy dalo souhlas Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí na základě ustanovení § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dne 12.12.2016, usnesením č. 351/15/ZM/2016.

Účastníci této Smlouvy stvrzují svými podpisy, že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a že jsou si oba smluvní účastníci vědomi právních následků, spojených s uzavřením této Smlouvy. Tyto právní následky mají oba účastníci podpisem této Smlouvy vyvolat.

V Ústí nad Orlicí dne 14.12.2016

V Ústí nad Orlicí dne 3.2.2017

---

Petr Hájek  
starosta města

---

Mgr. Blanka Buršíková  
jednatelka společnosti