

# Kupní smlouva

č. 1746/2012

uzavřená dle § 588 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce, a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

## Město Znojmo

IČ: 00293881

sídlo Obroková 1/12, Znojmo, 669 22

jednající Ing. Vlastimilem Gabrhelem, starostou

## na straně jedné jako prodávající

a

## Šikulové s.r.o.

IČ: 29284503

sídlo Nový Šaldorf – Sedlešovice, Nový Šaldorf 258, PSČ 671 81

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajský soudem Brno, oddíl C, vložka 70953

jednající Josefem Knobem, jednatelem společnosti, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

## na straně druhé jako kupující

**t a k t o :**

### I.

#### Předmět koupě

1. Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 Návrhu č. 257 ze dne 30. 9. 1997 a dále Ohlášení o převodu č. 4 ze dne 7. 12. 1998, výlučným vlastníkem pozemků, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo pro okres Znojmo, obec Znojmo, katastrální území Znojmo-Louka, na listu vlastnictví číslo 10001, a sice:

parc. č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob ochrany
51/2	1551	zahrada	zemědělský půdní fond
407/1	3245	ostatní plocha	
407/25	1221	zahrada	zemědělský půdní fond
407/26	275	zahrada	zemědělský půdní fond
407/27	263	zahrada	zemědělský půdní fond
407/28	340	zahrada	zemědělský půdní fond
407/115	6	zahrada	zemědělský půdní fond
407/117	137	zahrada	zemědělský půdní fond
407/118	137	zahrada	zemědělský půdní fond
407/120	52	zahrada	zemědělský půdní fond

2. Geometrickým plánem č. 1013-6/2012 zpracovaným geodetickou kanceláří Geodézie Podyjí, s.r.o., Znojmo, ověřeným Ing. Milošem Pelantem dne 11. 1. 2012 pod č. 19/2012 a

schváleným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo dne 16. 1. 2012 pod č. 37/2012 (dále jen „geometrický plán“) byly se souhlasem Městského úřadu ve Znojmě, odboru výstavby, k rozdělení pozemku z pozemků parc. č. 51/2, 407/1 a 407/25, vše v k. ú. Znojmo-Louka mimo jiné odděleny následující pozemky označené v geometrickém plánu:

parc.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob ochrany
51/12	1289	zahrada	zemědělský půdní fond
407/128	2429	ostatní plocha	
407/127	1081	zahrada	zemědělský půdní fond

to vše v k. ú. Znojmo – Louka.

3. Geometrický plán tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.

## II.

### Projev vůle a kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou ze svého výlučného vlastnictví prodává kupujícímu a kupující kupuje nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství v k. ú. Znojmo-Louka, obec Znojmo, okres Znojmo, a sice pozemky:

parc.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob ochrany
51/12	1289	zahrada	zemědělský půdní fond
407/128	2429	ostatní plocha	
407/127	1081	zahrada	zemědělský půdní fond
407/26	275	zahrada	zemědělský půdní fond
407/27	263	zahrada	zemědělský půdní fond
407/28	340	zahrada	zemědělský půdní fond
407/115	6	zahrada	zemědělský půdní fond
407/117	137	zahrada	zemědělský půdní fond
407/118	137	zahrada	zemědělský půdní fond
407/120	52	zahrada	zemědělský půdní fond

2. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně za výše uvedené nemovitosti v celkové výši 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých). Peněžní prostředky odpovídající sjednané kupní ceně uhradil kupující prodávajícímu na jeho účet č. 4263772/0800 vedený u České spořitelny pod variabilním symbolem 1742894937, specifický symbol 9374, a to před podpisem této kupní smlouvy.

## III.

### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy, jeho vlastnické právo k těmto nemovitostem je nesporné, je oprávněn s nemovitostmi nakládat a v uzavření kupní smlouvy mu nebrání žádná překážka.

2. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděných nemovitostech, uvedených v článku II. odst. 1. této smlouvy, nevážnou věcná břemena či jiné právní povinnosti vyjma následujících:

Pozemek parc. č. 407/1 v k. ú. Znojmo-Louka je jako celek dotčen věcnými břemeny spočívajícími v právu chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav, úprav, údržby a likvidace vodovodní přípojky, splaškové kanalizace a telefonní přípojky a dále v právu chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav, úprav, údržby a likvidace plynovodní přípojky, to vše ve prospěch Povodí Moravy, s. p., kdy věcná břemena byla zřízena smlouvami č. 899/2004 ze dne 24. 6. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 16. 7. 2004 a č. 1381/2004 ze dne 10. 12. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 13. 1. 2005, a byla specifikována GP č. 692-58/2004 a 723-208/2004.

Z hlediska rozsahu výše uvedených věcných břemen je nově vzniklý pozemek parc. č. 407/128 v k. ú. Znojmo-Louka, ke kterému je touto smlouvou převáděno vlastnické právo, dotčen pouze věcným břemenem spočívajícím v právu chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav, úprav, údržby a likvidace plynovodní přípojky ve prospěch Povodí Moravy, s. p., kdy toto věcné břemeno bylo zřízeno smlouvou č. 1381/2004 ze dne 10. 12. 2004, právní účinky vkladu práva ke dni 13. 1. 2005.

Na užívání pozemků jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, kdy výjimkou je pozemek parc. č. 407/127 v k. ú. Znojmo-Louka, na který je uzavřena nájemní smlouva s výpovědní lhůtou 6 měsíců, a dále pozemek parc. č. 51/12 v k. ú. Znojmo-Louka, který není pronajat.

3. Kupující prohlašuje, že je mu znám stavebně technický stav kupovaných nemovitostí, jejich místní poloha, omezení vlastnických práv k těmto nemovitostem specifikované v článku III., odst. 2 této smlouvy a v tomto stavu nemovitostí do svého výlučného vlastnictví kupuje.

4. Správní poplatky související s katastrálním řízením uhradí kupující.

### **IIIa.**

#### **Vedlejší ujednání**

1. Kupující se zavazuje, že pozemky specifikované v článku II., odst. 1, této smlouvy, jakož i případné stavby na nich nyní či v budoucnu umístěné, bude v souladu s územním plánem využívat výlučně pro účely provozování výroby.

2. Kupující se dále zavazuje, že po dobu 10 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí bude v rámci své výrobní činnosti provozované na předmětných pozemcích či v případných stavbách na nich nyní či v budoucnu umístěných zaměstnávat v pracovním poměru hendikepované občany, přičemž dodrží počty zaměstnaných hendikepovaných občanů dle následujícího harmonogramu:

(i.) do jednoho roku ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí kupující zaměstná minimálně 7 hendikepovaných občanů na pracovní dobu odpovídající alespoň 40 % stanovené týdenní pracovní doby a tento stav kupující dále udrží až do uplynutí dvou let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí,

(ii.) do dvou let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru

nemovitostí kupující zaměstná minimálně 15 hendikepovaných občanů na pracovní dobu odpovídající alespoň 40 % stanovené týdenní pracovní doby a tento stav kupující dále udrží až do uplynutí čtyř let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí,

(iii.) do čtyř let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí kupující zaměstná minimálně 25 hendikepovaných občanů na pracovní dobu odpovídající alespoň 40 % stanovené týdenní pracovní doby a tento stav kupující dále udrží až do uplynutí deseti let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Kupující se dále zavazuje, že po dobu 10 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí bude celkový úhrn pracovní doby, jíž kupující sjedná s jím zaměstnanými hendikepovanými občany, odpovídat nejméně 40 % celkového úhrnu pracovní doby, jíž kupující sjedná s ostatními svými zaměstnanci. Smluvní strany se dohodly, že zaměstnání jednoho hendikepovaného občana na pracovní dobu překračující 40 % stanovené týdenní pracovní doby se pro účely tohoto ustanovení považuje za zaměstnání hendikepovaného občana na pracovní dobu odpovídající 40 % stanovené týdenní pracovní doby; ke sjednané pracovní době hendikepovaného občana jdoucí nad rámec 40 % stanovené týdenní pracovní doby se tak pro účely tohoto ustanovení nepřihlíží.

4. Kupující se zavazuje o plnění závazků uvedených článku IIIa. odst. 2 a 3 prodávajícího informovat formou pravidelné písemné zprávy předkládané prodávajícímu jedenkrát ročně, vždy k 30. 6. kalendářního roku.

5. Smluvní strany se dohodly, že hendikepovaným občanem se pro účely této smlouvy rozumí fyzická osoba, která je osobou se zdravotním postižením ve smyslu ust. § 67 a násl. zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že po uzavření této smlouvy dojde ke zrušení předmětného právního předpisu či zrušení právního institutu osoby se zdravotním postižením, dohodly se smluvní strany, že hendikepovaným občanem se pro účely této smlouvy bude nadále rozumět osoba splňující obdobná kritéria, která byla stanovena pro přiznání statusu osoby se zdravotním postižením ke dni uzavření této smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že stanovenou týdenní pracovní dobou se pro účely této smlouvy rozumí stanovená týdenní pracovní doba ve smyslu ust. § 79 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uzavření této smlouvy.

7. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely této smlouvy se za zaměstnání jednoho hendikepovaného občana na pracovní dobu odpovídající 40 % stanovené týdenní pracovní doby považuje i zaměstnání více hendikepovaných občanů na kratší pracovní dobu než 40 % stanovené týdenní doby, pokud úhrn kratších pracovních dob takto zaměstnaných hendikepovaných občanů dosáhne délky minimálně 40 % stanovené týdenní pracovní doby.

8. Kupující se v souladu s ust. § 602 a násl. zákona č. 40/196 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zavazuje nabídnout prodávajícímu pozemky specifikované v článku II, odst. 1 této smlouvy ke koupi, pokud pojme záměr je prodat, a prodávající toto předkupní

právo přijímá. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen nabídnout předmětné pozemky prodávajícímu ke koupi za cenu, jíž za ně nabídne jiný zájemce, nejvýše však za cenu 1.000.000,- Kč. V případě, že předmětem kupujícím zamýšleného prodeje bude pouze část pozemků specifikovaných v článku II, odst. 1 této smlouvy, náleží prodávajícímu předkupní právo za stejných podmínek s tím, že kupující bude povinen příslušnou část předmětných pozemků prodávajícímu nabídnout ke koupi nejvýše za cenu odpovídající poměrné části z výše uvedené částky 1.000.000,- Kč, určené poměrem výměry prodávané části pozemků specifikovaných v článku II, odst. 1 této smlouvy ku celkové výměře pozemků specifikovaných v článku II, odst. 1 této smlouvy.

Kupující se zavazuje nabídnout pozemky specifikované v článku II. odst. 1 této smlouvy prodávajícímu i v případě záměru jejich darování či směny a prodávající toto předkupní právo rovněž přijímá; pro případ směny platí shora uvedené ujednání o prodeji obdobně.

Předkupní právo v rozsahu a za podmínek uvedených v tomto odstavci se mezi stranami kupní smlouvy sjednává na dobu 10 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí.

#### **IV. Sankce**

1. Kupující se zavazuje, že poruší-li kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v článku IIIa., odst. 1 nebo článku IIIa., odst. 2 nebo článku IIIa., odst. 3 nebo článku IIIa., odst. 4 této smlouvy a současně neodstraní závadný stav, jenž mu bude ze strany prodávajícího písemně vytčen, ani v dodatečně lhůtě šesti měsíců ode dne doručení písemné výzvy k odstranění závadného stavu, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3.500.000,- Kč a prodávající tento závazek kupujícího přijímá. Smluvní strany se dále dohodly, že takto sjednaná částka smluvní pokuty se snižuje (i.) o dvacet procent, dojde-li k porušení povinnosti sjednané v článku IIIa. odst. 2 této smlouvy nejdříve po uplynutí dvou let ode dne uzavření této smlouvy a současně nejpozději do uplynutí čtyř let ode dne uzavření této smlouvy, (ii.) o čtyřicet procent, dojde-li k porušení povinnosti sjednané v článku IIIa. odst. 2 této smlouvy nejdříve po uplynutí čtyř let ode dne uzavření této smlouvy. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že takto sjednanou smluvní pokutu považují za přiměřenou významu povinností, jejichž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno. Výše smluvní pokuty byla sjednána s přihlédnutím k obvyklé ceně pozemků specifikovaných v článku II, odst. 1 této smlouvy a účelu, jenž je mezi smluvními stranami uzavřením této smlouvy sledován a jímž je vytvoření a dlouhodobé zachování pracovních míst pro hendikepované občany. Smluvní pokuta je splatná na výzvu prodávajícího. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

2. Kupující se zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy zřídit k zajištění budoucí pohledávky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku IV. odst. 1 této smlouvy s jejím příslušenstvím zástavní právo k pozemkům specifikovaným v článku II, odst. 1 této smlouvy, přičemž zástavní právo prodávajícího musí na takto určené zástavě váznout jako první v pořadí.

3. Vystaví-li kupující na pozemcích specifikovaných v článku II, odst. 1 této smlouvy jakoukoliv stavbu, zavazuje se zřídit k ní do jednoho měsíce ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí k užívání této stavby či, nebude-li vedeno kolaudační řízení, do jednoho měsíce od jiné právní skutečnosti, jež zakládá právo užívat předmětnou stavbu, ve prospěch prodávajícího zástavní právo k zajištění budoucí pohledávky prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku IV. odst. 1 této smlouvy s jejím příslušenstvím,

příčemž toto zástavní právo musí na předmětné stavbě váznout jako prvé v pořadí. Nesplní-li kupující tuto svou povinnost ani v dodatečně lhůtě stanovené mu prodávajícím v písemné výzvě ke splnění porušené povinnosti, zavazuje se kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý měsíc prodlení se splněním zajištěné povinnosti, a prodávající tento závazek kupujícího přijímá. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že takto sjednanou smluvní pokutu považují za přiměřenou významu povinností, jejichž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno. Smluvní pokuta je splatná na výzvu prodávajícího. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

4. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn nabídnout prodávajícímu k zajištění jeho budoucí pohledávky na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku IV. odst. 1 této smlouvy s jejím příslušenstvím náhradní zajištění v podobě zástavního práva zřízeného k jiným nemovitostem než jsou uvedeny v článku IV. odst. 2 nebo 3 této smlouvy (dále jen „Náhradní zástava“). Prodávající se zavazuje přijmout zástavní právo k Náhradní zástavě a vzdát se po jeho zřízení zástavního práva zřízeného podle článku IV. odst. 2 nebo 3 této smlouvy, pokud kumulativně (i.) obvyklá cena Náhradní zástavy bude činit alespoň 3.600.000,- Kč a zástavní právo prodávajícího bude na Náhradní zástavě váznout jako první v pořadí, (ii.) obvyklá cena Náhradní zástavy bude doložena znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem v příslušném oboru, odvětví a specializaci, určeným prodávajícím, (iii.) bude-li Náhradní zástavou zastavěný pozemek, pak bude jako Náhradní zástava zastavena společně s pozemkem i stavba na něm umístěná, přičemž stavba i pozemek musí být ve vlastnictví téže osoby, a (iv.) kupující uhradí veškeré náklady spojené se zřízením náhradního zajištění včetně nákladů na pořízení znaleckého posudku.

5. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud kupující poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v článku IIIa., odst. 1 nebo článku IIIa., odst. 2 nebo článku IIIa. odst. 3 nebo článku IIIa., odst. 4 této smlouvy nebo v článku IV. odst. 3 této smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvní pokuty sjednané v článku IV. odst. 1 této smlouvy nebo v článku IV. odst. 3 této smlouvy.

6. Splní-li kupující všechny povinnosti uvedené v čl. IIIa., odst. 1 nebo článku IIIa., odst. 2 nebo článku IIIa., odst. 3 nebo článku IIIa., odst. 4 této smlouvy, zavazuje se prodávající učinit na základě písemné výzvy kupujícího nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne obdržení této výzvy všechny úkony nutné dle obecně závazných právních předpisů k výmazu zástavních práv, která budou v souladu s ujednáními obsaženými v odst. 2., 3. a 4. tohoto článku zřízena a vložena do katastru nemovitostí.

## **V.**

### **Nabytí vlastnictví**

Vlastnické právo dle této kupní smlouvy nabudou kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu. Prodávající i kupující shodně navrhuje, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo provedl v katastru nemovitostí pro obec Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-Louka příslušné změny dle této smlouvy.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto kupní smlouvu uzavírají na základě svobodné, vážné a omylu prosté vůle, srozumitelně a určitě. Smluvní strany souhlasí s obsahem této smlouvy a

prohlašují, že žádná z nich nebyla při jejím uzavírání v tísni ani pod vlivem jiných, jednostranně nevýhodných podmínek, na znamení čehož připojují níže svoje podpisy.

2. Smlouvu lze měnit pouze dohodou smluvních stran formou písemných dodatků ke smlouvě.

## VII.

**Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**  
Prodej nemovitosti dle této smlouvy byl schválen usnesením Zastupitelstva Města Znojma číslo 70/2012, bod č. 3168 ze dne 19. 6. 2012. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce městského úřadu v době od 19. 3. 2012 do 5. 4. 2012.

Příloha: geometrický plán č. 1013-6/2012

Ve Znojmě dne .....

Ve Znojmě dne .....

**Prodávající:**

**Kupující:**

---

**Město Znojmo**  
Ing. Vlastimil Gabrhel, starosta

---

**Šikulové s.r.o.**  
Josef Knob, jednatel