

Pozemkový fond České republiky se sídlem v Praze 1, Ve Smečkách 33, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze 1, odd.A, vložka 6664, zastoupený Janou H a š k o v o u , vedoucí územního pracoviště v Děčíně

IČ: 457 97 072

DIČ:001-45797072

Bankovní spojení: GE Capital bank, a.s., pobočka Děčín

číslo účtu:556207-824/0600

variabilní symbol:807910281

(dále jen "převádějíci")

a

Agrokomplex, spol. s r.o. (IČ:47287977) Příbramská 278, 407 25 Verneřice
zastoupená Josefem Doušou, jednatelem společnosti

(dále jen "nabývateľ")

uzavírají tuto:

SMLOUVU O PŘEVODU PRIVATIZOVANÉHO MAJETKU

A

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

č. 281/02

I.

Pozemkový fond České republiky jako převádějíci spravuje ve smyslu ust. §17 odst.1 zákona č. 229/1991 Sb., O úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění později platných změn a doplňků, níže uvedené nemovitosti ve vlastnictví státu:

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²
Verneřice	Verneřice	486	zast.plocha	13
Verneřice	Verneřice	487	zast.plocha	22
Verneřice	Verneřice	488	zast.plocha	626
Verneřice	Verneřice	489	zast.plocha	1185
Verneřice	Verneřice	492	zast.plocha	1270
Verneřice	Verneřice	510	zast.plocha	284
Verneřice	Verneřice	511	zast.plocha	748

<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	512	<i>zast.plocha</i>	1648
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	513	<i>zast.plocha</i>	1652
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	514	<i>zast.plocha</i>	1282
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	506/2	<i>ost.plocha</i>	5549
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	692	<i>ost.plocha</i>	1948
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/6	<i>ost.plocha</i>	8635
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/8	<i>ost.plocha</i>	1672
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/9	<i>ost.plocha</i>	901
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/10	<i>ost.plocha</i>	159
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/11	<i>ost.plocha</i>	3967
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/14	<i>ost.plocha</i>	564
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	693/15	<i>ost.plocha</i>	337
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	714/1	<i>ost.plocha</i>	957
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	714/3	<i>ost.plocha</i>	1743
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	714/6	<i>ost.plocha</i>	193
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/2	<i>ost.plocha</i>	7424
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/3	<i>ost.plocha</i>	2506
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/4	<i>ost.plocha</i>	1629
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/5	<i>ost.plocha</i>	1629
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/6	<i>ost.plocha</i>	1340
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/7	<i>ost.plocha</i>	2147
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/8	<i>ost.plocha</i>	586
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/9	<i>ost.plocha</i>	975
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/10	<i>ost.plocha</i>	1479
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/11	<i>ost.plocha</i>	1434
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/12	<i>ost.plocha</i>	1222
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/13	<i>ost.plocha</i>	252
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/14	<i>ost.plocha</i>	252
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/15	<i>ost.plocha</i>	222
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/17	<i>ost.plocha</i>	757
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	801/18	<i>ost.plocha</i>	883
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1466/2	<i>ost.plocha</i>	2654
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	821/2	<i>ost.plocha</i>	252
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1300/2	<i>ost.plocha</i>	285
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	388	<i>zast.plocha</i>	849

<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	389	<i>zast.plocha</i>	837
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	518	<i>zast.plocha</i>	55
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1912/5	<i>ost.plocha</i>	1514
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1912/6	<i>ost.plocha</i>	826
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	278	<i>zast.plocha</i>	248
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	353	<i>zast.plocha</i>	2358
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	377	<i>zast.plocha</i>	76
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	397	<i>zast.plocha</i>	1752
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	424	<i>zast.plocha</i>	43
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	464	<i>zast.plocha</i>	1353
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	465	<i>zast.plocha</i>	226
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	541	<i>zast.plocha</i>	188
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	542	<i>zast.plocha</i>	149
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	549	<i>zast.plocha</i>	20
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1303/3	<i>ost.plocha</i>	1284
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1685	<i>ost.plocha</i>	3621
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1732/2	<i>ost.plocha</i>	287
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1732/3	<i>ost.plocha</i>	5552
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1732/4	<i>ost.plocha</i>	943
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1732/5	<i>ost.plocha</i>	60
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	1745/2	<i>orná půda</i>	180
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	2164/1	<i>ost.plocha</i>	2663
<i>Valkeřice</i>	<i>Valkeřice</i>	350	<i>zast.plocha</i>	123
<i>Valkeřice</i>	<i>Valkeřice</i>	2477/2	<i>ost.plocha</i>	197
<i>Valkeřice</i>	<i>Valkeřice</i>	2476	<i>ost.plocha</i>	84
<i>Valkeřice</i>	<i>Valkeřice</i>	2481	<i>ost.plocha</i>	2297

Budovy a stavby:

Obec	Katastrální území	Druh budovy a stavby	Na parcele číslo	Inventární č.
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	510	000000
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	515	001512
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	<i>ost.stavební objekt</i>	541	000408
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	542	000000
<i>Verneřice</i>	<i>Verneřice</i>	<i>ost.stavební objekt</i>	543	000324

<i>Verneřice Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	<i>544</i>	<i>000000</i>
<i>Verneřice Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	<i>549</i>	<i>000000</i>
<i>Verneřice Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	<i>278</i>	<i>000000</i>
<i>Verneřice Verneřice</i>	<i>zem.hosp.budova</i>	<i>486</i>	<i>001230</i>

(dále jen "nemovitosti").

II.

Tato smlouva se uzavírá v souladu s ust. §17 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., O úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění později platných změn a doplňků, zákonem č. 92/1991 Sb., O podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění později platných změn a doplňků, usnesením vlády ČR ze dne 9. dubna 1997 č. 212, ve znění později platných změn a doplňků na základě usnesení vlády č.285 ze dne 18. 3. 2002 a aktualizovaného privatizačního projektu č. 80791 .

III.

Převádějící touto smlouvou převádí do vlastnictví nabyvatele nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím a ten je do svého vlastnictví, ve stavu v jakém se nacházejí ke dni účinnosti smlouvy, přejímá. Vlastnické právo k nemovitostem přechází na nabyvatele podle ust. §19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění později platných změn a doplňků, dnem účinnosti této smlouvy.

IV.

1. Převádějící je povinen předat a nabyvatel je povinen převzít nemovitosti ke dni účinnosti smlouvy. O předání a převzetí bude sepsán "Zápis o předání a převzetí nemovitostí", ve kterém bude uveden skutečný stav těchto věcí se všemi případnými právními vadami a břemeny zatěžujícími tyto věci s tím, že je nabyvatel spolu s nimi přebírá a je s nimi takto srozuměn. Zápis o předání a převzetí nemovitostí podepíší obě smluvní strany.

2. Předávání nemovitostí se uskuteční na základě písemné výzvy převádějícího, ve které bude uveden datum a čas zahájení přejímky a datum předání nemovitostí. Pokud nabyvatel nezahájí přebírání, nebo v již zahájeném přebírání nemovitostí nepokračuje, případně nepodepíše "Zápis o předání a převzetí nemovitostí" je povinen zaplatit převádějícímu smluvní pokutu ve výši 0,05% z předběžné kupní ceny za každý započatý den, po který bude porušení této povinnosti trvat.

3. Jakékoliv porušení povinností stanovených tímto článkem nabyvateli se považuje za porušení smlouvy, které zakládá právo převádějícího od smlouvy odstoupit.

V.

1. Hodnota nemovitostí podle rozhodnutí o privatizaci :Usnesení vlády ČR ze dne 18. 3. 2002 č. 285 a aktualizovaného privatizačního projektu č. 80791, činí částku 1.253.000,- Kč (slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátitřítisíc korun českých), která je na základě

usnesení vlády č.1078 ze dne 1.11.2000 snížena na 52,439%, tj. na částku 657.061,- Kč a tato je předběžnou kupní cenou.

2. **Kupní cena** nemovitostí (dále jen "kupní cena") činí cenu podle výsledku účetní závěrky, provedené ke dni předcházejícímu den účinnosti této smlouvy **657.448,- Kč (Šestsetpadesátšedmtisícčtyřistačtyřicet osm korun českých)** . Převádějící je povinen zaslat nabyvateli uvedenou účetní závěrku do 5 dnů ode dne, kdy ji obdrží.

3. Nabyvatel je povinen uhradit na výše uvedený účet převádějícího kupní cenu.

4. Část kupní ceny ve výši 21.915- Kč (slovy: Dvacetjednatisícdevětsetpatnáct korun českých), dále jen "záloha", nabyvatel uhradil převádějícímu před podpisem této smlouvy. Tato záloha se považuje za první splátku kupní ceny.

5. Zbývající část kupní ceny se nabyvatel zavazuje uhradit do 30 let v ročních rovnoměrných splátkách splatných k 31.10. kalendářního roku, počínaje 31.10. 2003

6. V případě, že nebude do dne určeného k úhradě zbývající části kupní ceny kupní cena známa, ujednává se, že nabyvatel v témže termínu uhradí splátku, případně splátky, podle bodu 5 tohoto článku s tím, že při výpočtu výše splátky se bude vycházet z předběžné kupní ceny. Pokud takto uhrazená částka bude vyšší než splátka kupní ceny započítává se rozdíl na úhradu další splátky, případně splátek. Jestliže uhrazená částka bude nižší než splátka kupní ceny, je nabyvatel povinen uhradit rozdíl do 30 dnů ode dne doručení účetní závěrky podle bodu 2 tohoto článku.

7. V případě, že bude kupující v prodlení s úhradou dvou po sobě jdoucích nebo tří splátek celkově, ztrácí výhodu splátkového režimu stanovenou v bodě 5 tohoto článku a je povinen do konce kalendářního roku, ve kterém ztratil výhodu splátkového režimu, uhradit dosud neuhrazenou část kupní ceny. Pro jednorázovou úhradu kupní ceny platí pravidla uvedená v bodě 8 a 9 tohoto článku.

8. Nedodrží-li kupující lhůtu pro úhradu kupní ceny podle tohoto článku, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní úrok ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

9. Prodlení nabyvatele s úhradou kupní ceny zakládá právo převádějícího odstoupit od této smlouvy.

10. V případě odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení nabyvatele s úhradou kupní ceny propadá ve prospěch převádějícího záloha ve výši **21.915,-Kč** (slovy: Dvacetjednatisícdevětsetpatnáct korun českých) uhrazená nabyvatelem podle čl. V bodu 4 této smlouvy.

11. V souladu s ust. § 20 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění později platných změn a doplňků, se smluvní strany dohodly na tom, že převádějící není povinen za případné vadné věci, uvedené v "Zápise o předání a převzetí nemovitostí", poskytnout slevu kupní ceny.

VI.

1. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároků na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy, ani jiných ustanovení, které podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

2. Při odstoupení od smlouvy se zavazuje převádějíci vrátit plnění, které bylo druhou stranou poskytnuto před odstoupením od smlouvy.

3. Nabyvatel je povinen vrátit nemovitosti převádějíci neprodleně, nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od smlouvy, nedohodnou - li se smluvní strany jinak. O předání (vrácení) a převzetí majetku bude smluvními stranami sepsán a podepsán zápis. V případě, že nebude možné, aby nabyvatel nemovitosti vrátil, a to zejména z důvodu jejich neexistence nebo převodu na třetí osobu, je nabyvatel povinen poskytnout převádějíci náhradu v penězích nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od této smlouvy.

4. Převádějíci se zavazuje vrátit nabyvateli zaplacenou kupní cenu do 30 dnů od vrácení nemovitostí resp. od poskytnutí náhrady v penězích.

5. Pro případ odstoupení zmocňuje nabyvatel převádějíciho k podání návrhu na výmaz vlastnického práva nabyvatele k nemovitostem převáděným touto smlouvou a k podání návrhu na zápis vlastnického práva převádějíciho u příslušného katastrálního úřadu. Převádějíci takto udělené zmocnění přijímá.

6. Jestliže nabyvatel poruší některou z povinností, stanovených v bodu 3 tohoto článku, zavazuje se za každé jednotlivé porušení zaplatit převádějíci smluvní pokutu ve výši 10 % z předběžné kupní ceny.

VII.

1. Nabyvatel se touto smlouvou zavazuje, že do zaplacení kupní ceny a případných sankcí vyplývajících z porušení povinností stanovených touto smlouvou, bez předchozího písemného souhlasu převádějíciho, nepřevede žádnou z nemovitostí převáděných touto smlouvou na třetí osobu, ani ji nevloží jako vklad do obchodní společnosti nebo družstva.

2. Nabyvatel se zavazuje, že do zaplacení kupní ceny a případných sankcí vyplývajících z porušení povinností stanovených touto smlouvou, bez předchozího písemného souhlasu převádějíciho, nezatíží žádnou z nemovitostí převáděných touto smlouvou zástavním právem, předkupním právem pro jinou osobu než převádějíciho, popřípadě jinými věcnými právy vázícími se k převáděným nemovitostem.

3. Nabyvatel se dále zavazuje, že do zaplacení kupní ceny a případných sankcí vyplývajících z porušení povinností stanovených touto smlouvou, neuzavře bez předchozího písemného souhlasu převádějíciho nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce, jejímž předmětem by byly nemovitosti převáděné touto smlouvou, na dobu delší než jeden rok nebo smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou delší než tři měsíce.

4. Jestliže nabyvatel poruší některou ze smluvních povinností stanovených tímto článkem, zavazuje se za každé jednotlivé porušení zaplatit převádějíci smluvní pokutu ve výši 10 % z předběžné kupní ceny stanovené podle čl. V této smlouvy.

5. Jakékoliv porušení smluvních povinností stanovených tímto článkem nabyvateli zakládá právo převádějíciho od smlouvy odstoupit.

VIII.

K zajištění pohledávky převádějícího ve výši 635.533,- Kč (Šestsetřicetpěttisícpětsetřicettři korun českých) u nabyvatele, z titulu zaplacení kupní ceny dle této smlouvy s příslušenstvím,

zřizuje

nabyvatel jako zástavce zástavní právo na nemovitostech specifikovaných v čl. I této smlouvy. Převádějící jako zástavní věřitel toto právo přijímá.

IX.

1. Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu příslušného podle polohy zastavovaných nemovitostí.

2. Uhradí-li zástavce zajištěnou pohledávku včetně příslušenství, potvrdí zástavní věřitel zástavci, že zajištěná pohledávka byla uhrazena.

X.

1. Neuhradí-li zástavce pohledávku zajištěnou touto zástavní smlouvou řádně, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení ze zástavy (provést její realizaci).

2. Zástavní věřitel je oprávněn uplatňovat své zástavní právo na základě této smlouvy vůči zástavci samostatně nebo prostřednictvím svého zmocněnce.

3. Zástavní věřitel je oprávněn provést realizaci zástavy formou jejího přímého prodeje včetně příslušenství ve smyslu § 299 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník i mimo veřejnou dražbu, nebo může zvolit cestu realizace zástavního práva v rámci exekuce dle občanského soudního řádu.

4. Zástavce zplnomocňuje zástavního věřitele provést realizaci zástavy formou přímého prodeje jeho jménem a zároveň zplnomocňuje zástavního věřitele, aby svou zástavním právem zajištěnou pohledávku z výtěžku prodeje uspokojil, včetně nákladů spojených s realizací zástavního práva. Zástavní věřitel je oprávněn pověřit realizací zástavy i jiný subjekt. Zástavce souhlasí s tím, že zástavní věřitel nemusí realizovat zástavu prostřednictvím veřejné dražby.

5. Přímý prodej zástavy a jejího příslušenství provede zástavní věřitel dle § 281 a násl. Obchodního zákoníku, tedy formou obchodní veřejné soutěže. Vyhláшателеm obchodní veřejné soutěže bude zástavní věřitel. Kupní cena, za kterou budou zastavené nemovitosti v rámci obchodní veřejné soutěže nabídnuty ke koupi, nesmí být nižší než 80 % tržní ceny stanovené na základě znaleckého posudku. Pokud vyhlášovatel v rámci obchodní veřejné soutěže neobdrží návrh na koupi nemovitostí nejméně ve výši 80 % tržní ceny stanovené na základě znaleckého posudku, je oprávněn prodat zastavené nemovitosti za nabídnutou cenu, přičemž tato cena nesmí být nižší než 80 % tržní ceny stanovené na základě znaleckého posudku, a nebo postupně uskutečňovat veřejné dražby zástavy do té doby, než obdrží nabídku, která odpovídá nejméně 80 % tržní ceny stanovené na základě znaleckého posudku. Další podmínky obchodní veřejné soutěže stanoví vyhlášovatel. Pro obchodní veřejnou soutěž platí dále ustanovení § 281 a násl. Obchodního zákoníku.

6. Postup realizace zástavy přímým prodejem dle předchozích odstavců platí do té doby, než vstoupí v platnost právní předpis, který závazně upravuje zpeněžení zástavy na základě realizace zástavního práva mimo exekuci. Pokud nabude zmíněný právní předpis platnosti po vyhlášení obchodní veřejné soutěže, je vyhlášovatel oprávněn obchodní veřejnou soutěž zrušit a zpeněžit zastavené nemovitosti dle zmíněného právního předpisu, pokud postup v něm uvedený bude pro zástavního věřitele výhodnější.

XI.

Zaplacením kupní ceny se rozumí den připsání placené částky na účet převádějího uvedený v této smlouvě.

XII.

1. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu převádějí předloží do 30 dnů od její účinnosti k provedení záznamu příslušnému katastrálnímu úřadu a současně podá návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem převáděným touto smlouvou.

2. Náklady spojené s uzavřením smlouvy, provedením záznamu a vkladu zástavního práva k nemovitostem podle bodu 1. uhradí nabyvatel převádějímu na jeho účet do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování převádějícím.

XIII.

1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

2. Tato smlouva je vyhotovena v 10-ti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dva stejnopisy přebírá nabyvatel a ostatní jsou určeny pro převádějího.

3. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 12. 2002.

XV.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Děčíně dne 4. 11. 2002



Pozemkový fond ČR
Jana Haškova
vedoucí územního pracoviště
v Děčíně



Agrokomplex, spol. s r.o.
Josef Douša

