

Kupní smlouva

č. 13/2014

uzavřená dle § 2079 a násl., resp. § 2128 a násl. Občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.) 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, PSČ 669 22

jednající Ing. Vlastimilem Gabrhelem, starostou

na straně jedné jako prodávající

a

K-Produkt Holding s. r. o.

IČ: 29273781

sídlo Hakenova 3692/31, Znojmo, PSČ 669 02

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem Brno, oddíl C, vložka 70064

jednající Jiřím Kúnem, jednatelem společnosti, nar. 9. 1. 1976, bytem Nový Šaldorf – Sedlešovice, Nový Šaldorf 157, PSČ 671 81

na straně druhé jako kupující

t a k t o :

Preambule

Kupující - obchodní společnost K-Produkt Holding s. r. o. - je vítězným uchazečem o koupi nemovitostí ve vlastnictví prodávajícího ve smyslu zveřejněného záměru prodeje nemovitostí (obecního majetku) na základě usnesení Rady města Znojma č. 90/2013, bod 4301 ze dne 29. 1. 2013. Tato smlouva tedy realizuje předchozí výběrové řízení na prodej obecního majetku ve vlastnictví Města Znojma.

Kupující již ve své nabídce do výběrového řízení deklaroval svůj záměr realizovat na prodáváných nemovitostech developerský projekt výstavby výrobní a skladovací haly s administrativou. Kupující má již sjednány podmínky s nájemcem zamýšleného developerského projektu, který by nemovitosti a na nich realizovanou novou výstavbu využíval pro výrobní provoz kategorie lehkého průmyslu.

Kupující vedle nabídnuté kupní ceny deklaruje rovněž prokazatelnou schopnost vytvořit v dané lokalitě několik desítek nových pracovních míst. Významným vedlejším efektem plánovaného záměru kupujícího je rovněž zvelebení nyní pusté a opuštěné periferní oblasti města Znojma s nezanedbatelnými účinky na rozvoj této části města.

I. Předmět koupě

Prodávající je na základě zákona č. 172/1991 a dále Smlouvy (dohody) V1 2429/1994 (Kupní smlouvy č. 337/94 ze dne 28. 7. 1994, právní účinky vkladu ke dni 24. 8. 1994) výlučným vlastníkem pozemků a staveb, které tvoří součást předmětných pozemků, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo pro okres Znojmo, obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město, na listu vlastnictví číslo 10001, a sice:

<i>Pozemky</i>			
<i>parc. č.</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>způsob ochrany</i>
1114	1300	zastavěná plocha a nádvoří	
1115	878	zastavěná plocha a nádvoří	
1116	4348	zastavěná plocha a nádvoří	
1117/1	1061	zastavěná plocha a nádvoří	
1118/1	568	zahrada	zemědělský půdní fond

Součástí prodávaných pozemků jsou následující stavby:

<i>budova č. pop.</i>	<i>způsob využití</i>	<i>na pozemku parc. č.</i>
712	jiná stavba	1114
713	jiná stavba	1116
714	jiná stavba	1117/1

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 se všemi právy a povinnostmi v k. ú. Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo, a sice následující pozemky a stavby, které tvoří jejich součást :

<i>Pozemky:</i>			
<i>parc. č.</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>způsob ochrany</i>
1114	1300	zastavěná plocha a nádvoří	
1115	878	zastavěná plocha a nádvoří	
1116	4348	zastavěná plocha a nádvoří	
1117/1	1061	zastavěná plocha a nádvoří	
1118/1	568	zahrada	zemědělský půdní fond

Součástí prodávaných pozemků jsou následující stavby:

<i>budova č. pop.</i>	<i>způsob využití</i>	<i>na pozemku parc. č.</i>
712	jiná stavba	1114
713	jiná stavba	1116
714	jiná stavba	1117/1

2. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně za výše uvedené nemovitosti v celkové výši 3.150.000,-Kč (slovy: tři miliony jedno sto padesát tisíc korun českých). Z takto dohodnuté kupní ceny tvoří cena

- nemovitostí – staveb 1.291.500,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě devadesát jeden tisíc pět set korun českých)
- nemovitostí – pozemků 1.858.500,- Kč (slovy: jeden milion osm set padesát osm tisíc pět set korun českých)

3. Výše kupní ceny odpovídá aktuální tržní hodnotě prodáváných nemovitostí a zohledňuje technický stav a budoucí využitelnost těchto nemovitostí a dále smluvní závazky kupujícího dle článku IV. této smlouvy, zajištěné smluvní pokutou. Výše kupní ceny byla podrobena testu dvou kol výběrových řízení na prodej obecního majetku, přičemž kupující byl jediným zájemcem o jejich odkoupení.

4. Kupní cena bude kupujícím uhrazena takto:

- částku 100.000,-Kč (slovy: sto tisíc korun českých) složil kupující na účet prodávajícího před uzavřením této smlouvy jako kauci k zajištění splnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu na výše uvedené nemovitosti po obdržení výzvy k uhrazení kupní ceny a následnému podpisu kupní smlouvy, tuto částku tedy prodávající započítává na úhradu kupní ceny
- částku ve výši 3.050.000,-Kč (slovy: tři miliony padesát tisíc korun českých) uhradil kupující prodávajícímu na jeho účet č. 4263772/0800 vedený u České spořitelny pod variabilním symbolem 1742895072, a to před podpisem této kupní smlouvy.

III.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena, ani jiné právní povinnosti a že je do okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího žádnou z právních povinností nezatíží. Prodávající dále prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou pronajaty ani nejsou předmětem jiného závazkového vztahu mezi vlastníkem a třetí osobou.

2. Prodávající současně prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepředvedl předmětné nemovitosti ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon neučiní.

3. Dále prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nemají žádné vady, které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny.

4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jeho vlastnické právo k předmětným nemovitostem není soudně či jinak právně napadeno nebo zpochybněno a že proti nim není veden výkon rozhodnutí, směřující k předmětným nemovitostem.
5. Prodávající prohlašuje, že nemovitosti nejsou ekologicky zatíženy v důsledku provozu na nich realizovaných prodávajícím nebo právními předchůdci prodávajícího /jeho nájemci/ v předchozím období. Kupující nepřebírá žádné případné budoucí závazky, vyplývající z ekologické zátěže prodávajících nemovitostí, která vznikla před uzavřením této smlouvy. Případnou dodatečně zjištěnou ekologickou zátěž prodávajících nemovitostí, která by vznikla před uzavřením této smlouvy, se prodávající zavazuje řešit sám na své vlastní náklady.
6. Prokáže-li se některé z prohlášení prodávajícího, uvedené v předchozích odst. 1 až 5 tohoto článku této smlouvy jako nepravdivé, je kupující oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit.
7. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv oprávněnou pohledávku či jiné právo, vzniklé před vkladem vlastnického práva podle této smlouvy a spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí, zavazuje se prodávající, že tuto oprávněnou pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého a dále, že kupujícímu nahradí případně vzniklou škodu.
8. Prodávající konečně prohlašuje, že odpovídá za veškerou škodu, která by vznikla kupujícímu v důsledku nepravdivosti prohlášení prodávajícího shora v tomto článku této smlouvy uvedených.
9. Kupující prohlašuje, že je mu znám stavebně technický stav kupovaných nemovitostí, jejich místní poloha a v tomto stavu nemovitostí do svého výlučného vlastnictví kupuje.
10. Správní poplatky související s katastrálním řízením uhradí kupující. Daň z převodu hradí prodávající.

IV. Vedlejší ujednání

1. Kupující se zavazuje, že pozemky a stavby specifikované v článku II., odst. 1, této smlouvy, jakož i další případné stavby na těchto pozemcích v budoucnu umístěné, bude v souladu s územním plánem využívat výlučně pro účely provozování výroby.
2. Kupující se dále zavazuje, že do 2 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy k pozemkům a stavbám specifikovaným v článku II., odst. 1, této smlouvy do katastru nemovitostí zahájí výstavbu výrobního areálu dle předložené vizualizace developerského záměru navrženého společností ATELIER GNS s.r.o., a zároveň se zavazuje výstavbu tohoto areálu dokončit (tzn. uvést jej do stavu, aby mohl sloužit účelu provozu výroby v souladu s uvedeným podnikatelským záměrem) nejpozději do 5 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy.

3. Kupující se dále zavazuje, že po dobu 10 let ode dne zahájení své výrobní činnosti provozované na pozemcích a stavbách specifikovaných v článku II., odst. 1, této smlouvy či v případných stavbách na těchto pozemcích v budoucnu umístěných zajistí prostřednictvím uživatelů předmětných nemovitostí zaměstnávání předem určeného minimálního počtu osob, přičemž dodrží počty zaměstnaných osob dle následujícího harmonogramu:

(i.) po dobu 5 let, ode dne zahájení své výrobní činnosti na pozemcích a stavbách specifikovaných v článku II., odst. 1, této smlouvy či v případných stavbách na těchto pozemcích v budoucnu umístěných, zajistí kupující prostřednictvím uživatelů předmětných nemovitostí zaměstnávání v pracovním poměru minimálně 20 osob, a to se stanovenou týdenní pracovní dobou pro 1 osobu ve smyslu ust. § 79 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů, platného ke dni uzavření této smlouvy.

(ii.) v době od 5. roku do 10. roku provozování výrobní činnosti na pozemcích a stavbách specifikovaných v článku II., odst. 1, této smlouvy či v případných stavbách na těchto pozemcích v budoucnu umístěných zajistí kupující prostřednictvím uživatelů předmětných nemovitostí zaměstnávání v pracovním poměru minimálně 30 osob, a to se stanovenou týdenní pracovní dobou pro 1 osobu ve smyslu ust. § 79 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů, platného ke dni uzavření této smlouvy.

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

5. Kupující se zavazuje, že v případě převodu nemovitostí specifikovaných v článku II., odst. 1 této smlouvy na třetí osobu, a to po dobu 10 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, závazky uvedené v článku IV. odst. 3. (i., ii.) převede v celém rozsahu na tuto třetí osobu.

V.

Sankce

1. Kupující se zavazuje, že poruší-li povinnost sjednanou v článku IV., odst. 2, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

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 10.000,- Kč za každý měsíc prodlení se splněním zajištěné povinnosti, a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

2. Kupující se zavazuje, že poruší-li povinnost sjednanou v článku IV., odst. 3 (i.), zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

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 10.000,- Kč za každý měsíc prodlení se splněním zajištěné povinnosti, a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

3. Kupující se zavazuje, že poruší-li povinnost sjednanou v článku IV., odst. 3 (ii.), zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

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 10.000,- Kč za každý měsíc prodlení se splněním zajištěné povinnosti, a prodávající tento závazek kupujícího přijímá.

4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že smluvní pokuty, sjednané v odstavcích 1. – 3. tohoto článku, považují za přiměřené významu povinností, jejichž splnění je těmito smluvními pokutami zajištěno. Výše smluvních pokut byla sjednána s přihlédnutím k účelu, jenž je mezi smluvními stranami uzavřením této smlouvy sledován a jímž je vytvoření a dlouhodobé zachování pracovních míst. Smluvní pokuta je splatná na výzvu prodávajícího. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud kupující poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v článku IV., odst. 2 nebo článku IV., odst. 5 této smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na zaplacení smluvních pokut sjednaných v článku V. odst. 1. – 3. této smlouvy.

VI.

Nabytí vlastnictví

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

2. Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, Katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující bude zastaveno, účinnost této smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran, pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou kupní smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí. Pokud by nastaly okolnosti vylučující uzavření nové smlouvy či situace, kdy nelze tento postup vzhledem k objektivním okolnostem spravedlivě požadovat, tato povinnost zaniká a prodávající a kupující jsou povinni si již případně na základě této smlouvy poskytnutá vzájemná plnění vrátit. Důkazní povinnost leží v takovém případě na té straně, která se nemožností dovolává.

VII.
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.

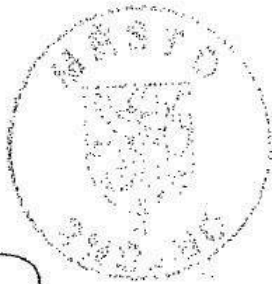
VIII.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
Prodej nemovitostí dle této smlouvy byl schválen usnesením Zastupitelstva města Znojma číslo 125/2013, bod č. 7043 ze dne 10. 12. 2013. Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce městského úřadu v době od 1. 8. 2013 do 12. 9. 2013.

Ve Znojmě dne 13. 01. 2014

Ve Znojmě dne 30. 1. 2014

Prodávající:



Město Znojmo
Ing. Vlastimil Gabrhel, starosta

Kupující:

K-Produkt Holding s.r.o.
Jiří Kún, jednatel

