

**KUPNÍ SMLOUVA  
S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE  
č. 330/2018  
(dále jen „Smlouva“)**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi těmito smluvními stranami:

**Město Hostinné**

IČO: 00277908

se sídlem Náměstí 69, 543 71 Hostinné  
zastoupené starostkou města Ing. Dagmar Sahánkovou  
(dále jen „**Prodávající**“)

a

**Stavby Flamberg s. r. o.**

IČO: 07189281

se sídlem Soběraz 36, 507 13 Soběraz  
zapsaná v obch. rejstříku u KS v Hradci Králové pod sp. zn. C 41889  
zastoupená jednatelem společnosti Danielem Flambergem  
(dále jen „**Kupující**“)

uzavřena ve smyslu ust. § 2079 a násl. ve spojení s § 2135 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), tato  
**kupní smlouva s výhradou zpětné koupě:**

**I.**

**Předmět a účel koupě**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
  - a) pozemek p. č. st. 384/1 o výměře 4.283 m<sup>2</sup> (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je na něm stojící stavba čp. 331 – průmyslový objekt (OBJEKT Č. 2),
  - b) pozemek p. č. st. 384/2 o výměře 354 m<sup>2</sup> (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je na něm stojící stavba čp. 467 – průmyslový objekt (OBJEKT Č. 4),
  - c) pozemek p. č. st. 1152 o výměře 674 m<sup>2</sup> (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je podle dosavadního stavu zápisů v katastru nemovitostí na něm stojící stavba bez čp./če. – průmyslový objekt (OBJEKT Č. 1), ze které však fakticky existuje pouze základová deska,
  - d) pozemek p. č. st. 1157 o výměře 57 m<sup>2</sup> (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je na něm stojící stavba bez čp./če. – průmyslový objekt (OBJEKT Č. 5),
  - e) pozemek p. č. st. 1663 o výměře 217 m<sup>2</sup> (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je na něm stojící stavba bez čp./če. – stavba technického vybavení (OBJEKT Č. 5),
  - f) pozemek p. č. 302/3 o výměře 1.013 m<sup>2</sup> (druh pozemku: trvalý travní porost),
  - g) pozemek p. č. 303/4 o výměře 1.218 m<sup>2</sup> (druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: manipulační plocha),
  - h) pozemek p. č. 304/4 o výměře 14.602 m<sup>2</sup> (druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: manipulační plocha),
  - i) pozemek p. č. 1554 o výměře 90 m<sup>2</sup> (druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: jiná plocha),

j) pozemek p. č. 1588 o výměře 24 m<sup>2</sup> (druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: jiná plocha),  
to vše v katastrálním území Hostinné, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Hostinné (dále jen „**Předmět koupě**“).

2. Smluvní strany se dohodly, že vedle dalších ujednání obsažených v této Smlouvě jsou pro prodej Předmětu koupě Kupujícím stanoveny následující podmínky:

- a) Kupující se zavazuje, že po dobu 30 let ode dne, kdy se na základě této Smlouvy stane vlastníkem Předmětu koupě, bude Předmět koupě užívat výhradně za tímto účelem: sídlo stavební firmy se zázemím a dále výroba, skladování, prodej a služby, a to v souladu s platným územním plánem města Hostinné; výslovně je přitom zakázáno, aby byl Předmět koupě užíván k provozování slévárny nebo jiného obdobného průmyslového závodu, k výrobě nebo skladování chemických a jiných nebezpečných látek, k ustájení nebo chovu zvířat a pro nakládání s odpady, popř. aby zde byla prováděna jakákoli jiná činnost nadměrně obtěžující své okolí kouřem, prachem, plyny, pachy, hlukem, otřesy nebo jinými obdobnými imisemi. K jinému než takto dohodnutému účelu může Kupující užívat Předmět koupě jen po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně prohlašují, že výše uvedenou dohodou ohledně účelu užívání Předmětu koupě není dotčeno plnění závazku Kupujícího uvedeného pod písm. b) níže, popř. jeho závazku uvedeného v čl. III odst. 2 písm. b).
- b) Kupující se zavazuje, že nejdéle do 4 let ode dne, kdy se na základě této Smlouvy stane vlastníkem Předmětu koupě, že na své náklady provede demolicí, popř. rekonstrukci objektů uvedených v odstavci 1 a odstraní ekologickou zátěž vážnoucí na Předmětu koupě, a to v rozsahu a v termínech uvedených v příloze č. 1 k této Smlouvě.
- c) Poruší-li Kupující některý ze svých závazků uvedených pod písm. a) a b) shora, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč v každém jednotlivém případě. Tuto smluvní pokutu je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu vedle škody, která Prodávajícímu vznikne porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje; Prodávající se přitom může domáhat i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

## II.

### **Projev vůle, kupní cena a způsob její úhrady**

1. Prodávající prodává Kupujícímu Předmět koupě za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 1.000.000 Kč (slovy: Jedenmilion korun českých) a Kupující Předmět koupě za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Kupní cena uvedená v odstavci 1 bude uhrazena tak, že celou kupní cenu složí Kupující nejdéle do 15.07.2018 do notářské úschovy u notářky Mgr. Kláry Pouchlé, LL.M., Krakonošovo nám. 21, 541 01 Trutnov.
3. Kupní cena bude Prodávajícímu z notářské úschovy vyplacena po vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, a to ve lhůtě a za podmínek stanovených v příslušném protokolu o notářské úschově.
4. Dostane-li se Kupující do prodlení se zaplacením dohodnuté kupní ceny, tj. nebude-li tato kupní cena ve stanoveném termínu složena do notářské úschovy, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy písemně odstoupit. V tomto případě, tj. poruší-li Kupující svůj závazek řádně a včas složit dohodnutou kupní cenu do notářské úschovy, je Kupující rovněž povinen zaplatit

Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se zaplacením dohodnuté kupní ceny.

5. Úplným zaplacením kupní ceny, tj. jejím složením do notářské úschovy, nabývá tato Smlouva účinnosti, přičemž teprve pak lze na základě této Smlouvy provést vklad vlastnického práva, jakož i dalších věcných práv do katastru nemovitostí. O složení kupní ceny do notářské úschovy vystaví shora uvedená notářka potvrzení, které bude použito pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva, jakož i dalších věcných práv do katastru nemovitostí, který se Prodávající zavazuje podat u příslušného katastrálního úřadu nejpozději do 5 pracovních dnů poté, co obdrží zmíněné potvrzení o zaplacení kupní ceny.

### III.

#### Stav předmětu koupě

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné peněžité dluhy ani věcná práva.
2. Prodávající upozorňuje Kupujícího na to, že
  - a) ohledně objektů uvedených v čl. I odst. 1 bylo Městským úřadem Hostinné, stavební odbor vydáno rozhodnutí o odstranění stavby – demolice objektů bývalé slévárny Hostinné čj. 4926/2014/SÚ/Ma/123 ze dne 02.10.2014 a Městským úřadem Vrchlabí, odbor životního prostředí byl vydán souhlas s odstraněním stavby čj. ŽP/7559/2014-3 ze dne 28.05.2014; práce na odstranění stavby již byly započaty a Kupující je při plnění svého závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) povinen postupovat v souladu s těmito rozhodnutími (opatřeními),
  - b) v prostoru Předmětu koupě se nachází hromady strusky a slévárenského písku (odpady), které Kupující na své náklady odstraní; Kupující je dále na své náklady povinen odstranit z daného místa nebezpečné odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, tak, jak je stanoveno ve výše uvedeném rozhodnutí o odstranění stavby; bez zbytečného odkladu po odstranění těchto odpadů předloží Kupující Prodávajícímu k nahlédnutí a ke kontrole doklady o jejich likvidaci, které rovněž předá Českému inspektorátu životního prostředí, Oblastní inspektorát ČIŽP Hradec Králové, se sídlem Resslerova 1229, 500 02 Hradec Králové.
  - c) část pozemku uvedeného v čl. I odst. 1 písm. h) má v nájmu obchodní společnost Model obaly a. s., IČO: 45192944, a to na základě nájemní smlouvy č. 219/2131 ze dne 09.06.2017 (popř. na základě jiné obdobné smlouvy tuto nájemní smlouvu nahrazující) s tím, že tento nájem je sjednán na dobu určitou do 31.08.2018,
  - d) v prostoru Předmětu koupě se nachází deponie zeminy ve vlastnictví Prodávajícího, kterou se Prodávající zavazuje odstranit z Předmětu koupě na své náklady nejdříve do 31.12.2019, přičemž je srozuměn s tím, že Kupující je oprávněn přijmout na ochranu svého majetku, jakož i k zajištění bezpečnosti osob působících při plnění jeho závazku uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b) přiměřená opatření (např. oplocení areálu), a proto bude Prodávající postupovat v úzké součinnosti s Kupujícím; pokud by však Prodávající tento svůj závazek, tj. odstranit z předmětu koupě deponii zeminy, ve stanoveném termínu nesplnil, dohodly se smluvní strany na tom, že ke dni 01.01.2020 se stává všechna neodstraněná zemina vlastnictvím Kupujícího.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu koupě, jakož i se všemi potřebnými doklady, které osvědčují právní i faktický stav Předmětu koupě nebo které jsou důležité pro plnění závazku Kupujícího uvedeného v čl. I odst. 2 písm. b); seznam dokladů, které se Kupujícímu předávají v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, je obsažen v příloze č. 2 k této Smlouvě.

4. Prodávající se zavazuje, že Předmět koupě předá Kupujícímu nejdéle do 15 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva, jakož i dalších věcných práv do katastru nemovitostí podle této Smlouvy s tím, že o předání Předmětu koupě Kupujícímu bude pořízen zápis, který podepíší obě smluvní strany.

#### IV.

#### **Výhrada zpětné koupě**

1. Na požádání Prodávajícího, učiněné za podmínek uvedených v odstavci 2 a v písemné formě, je Kupující povinen převést Prodávajícímu Předmět koupě, a to za úplatu ve výši kupní ceny, jak je dohodnuta v čl. II odst. 1. Kupující je v tomto případě povinen vrátit Prodávajícímu Předmět koupě v nezhoršeném stavu a Prodávající je povinen vrátit Kupujícímu kupní cenu. Kupující přitom nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na Předmět koupě k jeho zlepšení nebo na náhradu mimořádných nákladů pro jeho zachování s tím, že je případně povinen na své náklady odstranit z Předmětu koupě vše, co na něm do uplatnění práva zpětné koupě Prodávajícím zřídil, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Zřídí-li však Kupující na Předmětu koupě nějakou stavbu a jedná-li se o případ uvedený v odstavci 2 pod písm. b), má Kupující právo na náhradu nákladů účelně vynaložených na odstranění takové stavby, přičemž nebude-li Prodávající její odstranění požadovat, pak poskytne Kupujícímu náhradu ve výši obvyklé ceny dotyčné stavby stanovené ke dni uplatnění práva zpětné koupě Prodávajícím.
2. Prodávající má právo žádat zpět předmět koupě podle předchozího odstavce nejpozději
  - a) do 30.09.2022, a to pouze v případě, že Kupující nesplní řádně a včas svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. b); splní-li však Kupující tento závazek dříve, než je sjednáno v čl. I odst. 2 písm. b), zavazuje se Prodávající, že se svého práva zpětné koupě v dotčeném rozsahu [tj. mimo případ uvedený pod písm. b) níže, podle něhož zůstane právo zpětné koupě Prodávajícímu nadále zachováno] vzdá a požádá o jeho výmaz z katastru nemovitostí neprodleně poté, co mu Kupující splnění zmíněného závazku prokáže, nebo
  - b) do 31.12.2028, a to pouze v případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. I odst. 2 písm. a), tj. bude-li Předmět koupě nebo jeho jakoukoli část užívat k jinému než dohodnutému účelu koupě a tento jiný účel nebude předem odsouhlasen Prodávajícím.
3. Právo zpětné koupě uvedené v tomto článku se zřizuje bezplatně, a to jako právo věcné.

#### V.

#### **Vznik věcných práv a náklady spojené s převodem**

1. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.
2. Prodávající nabude právo zpětné koupě uvedené v čl. IV vkladem do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek z návrhu na vklad vlastnického práva, jakož i dalších věcných práv do katastru nemovitostí podle této Smlouvy hradí Kupující. Pokud tento správní poplatek případně místo Kupujícího uhradí Prodávající, je pak Kupující povinen nahradit Prodávajícímu takto vzniklé náklady neprodleně po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Náklady na notářskou úschovu kupní ceny podle čl. II uhradí obě smluvní strany rovným dílem.

## VI. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy je v souladu s jejich vážnou a svobodnou vůlí, a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoliv změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny v písemné formě a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy přecházejí v plném rozsahu na případné právní nástupce obou smluvních stran. Kupující se zavazuje, že po dobu trvání závazků uvedených v čl. I odst. 2 písm. a) a b) nepřevéde Předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího na jinou osobu, která by tyto závazky na sebe nepřevzala a zároveň by se nezavázala k povinnosti zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu podle čl. I odst. 2 písm. c).
4. Nesplní-li Kupující svůj závazek uvedený v druhé větě předchozího odstavce, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč. Tuto smluvní pokutu je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu vedle škody, která Prodávajícímu vznikne porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje; Prodávající se přitom může domáhat i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
5. Prodávající prohlašuje, že jeho záměr prodeje Předmětu koupě byl v termínu od 23.05.2018 do 08.06.2018 v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Hostinné pod č. 34/2018.
6. Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Hostinné na jeho 25. zasedání konaném dne 25.06.2018 usnesením č. 409/25/ZM/2018.
7. Smluvní strany se dohodly a výslovně souhlasí s tím, že tato Smlouva bude zařazena do evidence smluv města Hostinné a celé znění této Smlouvy bude zveřejněno v registru smluv, a bude tak veřejně přístupné. Zveřejnění v registru smluv zajistí Prodávající. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž dvě (2) vyhotovení obdrží Prodávající, jedno (1) vyhotovení obdrží Kupující a jedno (1) vyhotovení je určeno pro účely podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

**Přílohy:**

- Příloha č. 1 – Harmonogram demolice/rekonstrukce objektů a odstranění ekologické zátěže
- Příloha č. 2 – Seznam předaných dokladů
- Příloha č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí ohledně Předmětu koupě (samostatný list A4)
- Příloha č. 4 – Vzor předávacího protokolu

V Hostinném dne 26.06.2018

Prodávající

Kupující

Ing. Dagmar Sahánková v. r.  
starostka města

Daniel Flamberg v. r.  
jednatel společnosti