



KULBP00RIN72

# KUPNÍ SMLOUVA

## č.j. OLP/1508/2014

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen obč. zák.)

mezi těmito smluvními stranami:

**JUDr. Josef Duben, r.č.** [redacted]  
bytem [redacted] Přepychy  
- jako *prodávající* na straně jedné -

a

**Liberecký kraj**  
U Jezu 642/2a • 461 80 Liberec 2  
IČ: 70891508  
zastoupený **Martinem Půtou**, hejtnanem kraje  
- jako *kupující* na straně druhé -

a

**VÚTS, a.s.**  
se sídlem Svárovská 619, Liberec XI – Růžodol I, 460 01 Liberec  
IČ: 46709002  
zaps. v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 293  
zastoupený **prof. Ing. Miroslavem Václavíkem, CSc.** – předsedou představenstva  
- jako *vedlejší účastník této smlouvy* -

### Článek I. Předmět smlouvy

- (1) Prodávající prohlašuje, že je na základě Smlouvy kupní ze dne 4.11.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2010, č.j. V-7907/2010-505 výlučným vlastníkem nemovitostí :
- **pozemku parc. č. 4008/1** – zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba v části obce Liberec IV – Perštýn, čp. 525 – jiná stavba stojící na pozemku parc.č. 4008/1;
  - **pozemku parc. č. 4009/1** – ostatní plocha;
  - **pozemku parc.č. 4009/2** – zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez čp/če – jiná stavba stojící na pozemku parc.č. 4009/2;
  - **pozemku parc.č. 4012** - ostatní plocha;
  - **pozemku parc. č. 4014/4** – zastavěná plocha a nádvoří;
  - **pozemku parc. č. 4016/1** – ostatní plocha;
  - **pozemku parc.č. 4016/2** – zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez čp/če – jiná stavba stojící na pozemku parc.č.4016/2;
  - a **pozemku parc. č. 4035/16** – ostatní plocha tak, jak jsou nemovitosti zapsány na LV č. 2667 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm v Liberci pro katastrální území Liberec, obec Liberec, okres Liberec (dále všechny uvedené nemovitosti jako „Nemovitosti“).

## Článek II. Projev vůle a kupní cena

- (1) Smluvní strany se dohodly, že prodávající **prodává** kupujícímu Nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy a kupující tyto Nemovitosti **kupuje a přijímá** do svého vlastnictví za vzájemně dohodnutou kupní cenu **120.000.000 Kč** (slovy: jedno sto dvacet miliónů korun českých).
- (2) Kupující zaplatí kupní cenu takto:
  - a) část kupní ceny ve výši **5.000.000 Kč** (slovy: pět miliónů korun českých) bude zaplacená do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi smluvními stranami na účet [redacted] u [redacted] [redacted] 14028, IČO: [redacted] ke kterému bylo zřízeno zástavní právo, které vázne na předmětných nemovitostech. Dlužníkem je VÚTS, a.s. Liberec, původní vlastník Nemovitostí a vedlejší účastník této smlouvy. Po zaplacení této částky bude proveden výmaz zástavního práva k předmětným Nemovitostem. Prohlášení [redacted] a.s., že po úhradě 5 mil. Kč provede bezodkladně a bez dalších podmínek výmaz zástavního práva, je uvedeno na příloze č. 1, která je nedílnou součástí této kupní smlouvy.
  - b) část kupní ceny ve výši **35.100.000 Kč** (slovy: třicet pět miliónů sto tisíc korun českých) bude zaplacená do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi smluvními stranami na účet [redacted] u [redacted] [redacted] [redacted] ke kterému bylo zřízeno zástavní právo, které vázne na předmětných nemovitostech. Dlužníkem je VÚTS, a.s. Liberec, původní vlastník nemovitosti. Po zaplacení této částky bude proveden výmaz zástavního práva k předmětným Nemovitostem. Prohlášení [redacted] že po úhradě 35,1 mil. Kč provede bezodkladně a bez dalších podmínek výmaz zástavního práva, je uvedeno na příloze č. 2, která je nedílnou součástí této kupní smlouvy.
  - c) zbývající část kupní ceny ve výši **79.900.000 Kč** (slovy: sedmdesát devět miliónů devět set tisíc korun českých) uhradí kupující prodávajícímu do 15 dnů od výmazu veškerých zástavních práv blíže specifikovaných v čl. V. odst. (3) této smlouvy, ve prospěch [redacted] která váznou na Nemovitostech, a to bezhotovostním převodem na účet prodávajícího, číslo účtu: [redacted]

## Článek III. Návrh na vklad vlastnického práva

- (1) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu podá bezodkladně kupující, a to po uhrazení částí kupní ceny dle čl. II. odst. (2) písm. a), b) této smlouvy kupujícím.
- (2) Náklady spojené s vkladem změny vlastnických práv do katastru nemovitostí, nese kupující. Náklady spojené s výmazem zástavních práv uvedených v čl. V. této smlouvy nese prodávající.

## Článek IV.

- (1) Účastníci této smlouvy se jejím podpisem zavazují poskytnout si vzájemně maximální součinnost potřebnou k dosažení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí.
- (2) V případě, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva vlastnického na základě této smlouvy, zavazují se smluvní strany podpisem této

smlouvy poskytnout maximálně možnou součinnost směřující k odstranění veškerých vad podání, jež byly důvodem přerušení tohoto řízení. Pakliže, i přes odpovídající úsilí smluvních stran, bude řízení o povolení vkladu práva vlastnického na základě této kupní smlouvy zastaveno, popř. příslušný katastrální úřad zamítne vklad práva vlastnického, smluvní strany výslovně ujednaly, že se tato kupní smlouva ruší dnem právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení o povolení vkladu práva vlastnického na základě této kupní smlouvy, resp. dnem právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu práva vlastnického na základě této smlouvy. V takovém případě vrátí prodávající kupujícímu část uhrazené kupní ceny dle čl. II. odst. (2) písm. a), b) této smlouvy kupujícímu do 10 dnů po nabytí právní moci příslušného rozhodnutí na bankovní účet kupujícího vedený u [REDAKCE]. Účastníci se po takový případ zavazují připravit smlouvu novou, ve které by byly odstraněny nedostatky určené katastrálním úřadem.

### Článek V.

- (1) Prodávající ujišťuje kupujícího, že je výlučným vlastníkem předmětu smlouvy, vzhledem k tomu, že má notářským zápisem č. NZ 31/2000, N 31/2000 ze dne 1. 2. 2000, sepsaným notářkou JUDr. Ivanou Kondrovou, v notářské kanceláři v Rychnově nad Kněžnou, Panská 1492, zúžené společné jmění manželů, a nemovitý majetek nabyt do svého výlučného vlastnictví. Smlouvu o zúžení SJM předal prodávající k nahlédnutí kupujícímu před podpisem této smlouvy.
- (2) Prodávající prohlašuje, že kromě omezení uvedených v tomto článku smlouvy nevážnou na Nemovitostech žádná jiná zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob vyjma práv spočívajících v nájemních smlouvách.
- (3) Na předmětu smlouvy vážnou následující zástavní práva:
  - a) kupující je srozuměn s tím, že při podpisu této smlouvy na části předmětu koupě, a to na parcele parc.č. 4009/1, parcele parc.č. 4009/2 a parcele parc.č. 4012 vážne zástavní právo smluvní ve prospěch [REDAKCE] a.s., [REDAKCE], IČO: [REDAKCE], dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21. 2. 2003, č. vkladu V-909/2003-505, právní účinky vkladu práva ke dni 21. 2. 2003 na pohledávku ve výši 20 000 000 Kč, jiné pohledávky do výše 20 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 20 000 000 Kč.
  - b) kupující je srozuměn s tím, že při podpisu této smlouvy na části předmětu koupě, a to na parcele parc.č. 4008/1, parcele parc.č. 4016/1 a parcele parc.č. 4016/2, vážne zástavní právo smluvní ve prospěch [REDAKCE] IČO: [REDAKCE], dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29. 7. 2004, č. vkladu V-5633/2004-505, právní účinky vkladu práva ke dni 29. 7. 2004, na pohledávky ve výši 10 000 000 Kč, ve výši 5 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč, do výše 40 000 000 Kč a do výše 40 000 000 Kč.
  - c) kupující je srozuměn s tím, že při podpisu této smlouvy na části předmětu koupě, a to na parcele parc.č. 4008/1 vážne zástavní právo smluvní ve prospěch [REDAKCE] IČO: [REDAKCE], dle Smlouvy V2 1325/1998, čj. V-107/2007-505, Z-7700784/1998-505, právní účinky vkladu ke dni 30. 3. 1998, na pohledávku ve výši 60 000 000 Kč.
  - d) kupující je srozuměn s tím, že při podpisu této smlouvy na části předmětu koupě, a to na parcele parc.č. 4016/1, parcele parc.č. 4008/1 a parcele parc.č. 4016/2, vážne zástavní právo smluvní ve prospěch [REDAKCE] a.s., N [REDAKCE], Praha

1, [REDACTED], IČO: 4 [REDACTED] dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30. 11. 2007, č. vkladu V-9518/2007-505, právní účinky vkladu práva ke dni 5.12.2007, na budoucí pohledávky do výše 10 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 1 850 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 60 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 10 000 000 Kč.

- (4) Prodávající prohlašuje, že k Nemovitostem nezřídil v posledních třech měsících zástavní práva a zavazuje se tak neučinit ani v budoucnu s ohledem na uzavření této smlouvy.
- (5) Prodávající se zavazuje provést výmaz všech výše uvedených zástavních práv, a to do 60-ti dnů ode dne provedení plateb částí kupní ceny dle čl. II odst. (2) písm. a), b) této smlouvy kupujícím. Prohlášení bank, jejichž úvěry vážnou na Nemovitostech, na základě kterého se zavazují k výmazu zástavních práv popsaných v tomto článku, jsou v příloze č. 1 a č. 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Pokud by nedošlo k zániku zástavních práv ani do 90 dnů ode dne provedení plateb částí kupní ceny dle čl. II. odst. (2) písm. a) a b) této smlouvy, má právo kupující od kupní smlouvy odstoupit a žádat již uhrazené části kupní ceny. Do doby než dojde k zániku zástavních práv, není kupující povinen hradit zbývající část kupní ceny.
- (6) V případě, že kupující odstoupí od této smlouvy z důvodu nedodržení lhůty uvedené v tomto článku odst. (5) prodávajícím, je povinen prodávající kupujícímu vrátit již uhrazené části kupní ceny dle čl. II. odst. (2) písm. a), b) této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne doručení písemného odstoupení ze strany kupujícího. V případě odstoupení od smlouvy se strany zavazují učinit neprodleně souhlasné prohlášení o zániku vlastnického práva kupujícího, aby toto prohlášení mohlo být podkladem pro zápis vlastnického práva zpět ve prospěch prodávajícího.
- (7) Prodávající upozorňuje kupujícího, že byly uzavřeny nájemní smlouvy na pronájem Nemovitostí, a to konkrétně smlouvy č., které jsou přílohou č. 3 – 10 této smlouvy:
- 118.0/2014 – ARR – Agentura regionálního rozvoje, s.r.o.
  - 119.0/2014 – KORID LK, s.r.o.
  - 104.0/06 + dodatek 104.1/13 – Huntsman Czech Republik s.r.o.
  - 107.0/06 – TP + dodatek 107.1/13 – Huntsman Czech Republik s.r.o.
  - 113.0/07+ dodatek 113.1/13 – Huntsman Czech Republik s.r.o.
  - 090.0/02 + dodatek 090.1/12 – [REDACTED]
  - 100.0/04 + dodatek 100.1./12 – [REDACTED]
  - 078.0/00 + dodatek 078.1/04 + souhlas s převodem nájemní smlouvy ze dne 31. 12. 2013 – [REDACTED]
- (8) Kupující prohlašuje, že se s obsahem jednotlivých nájemních smluv seznámil, a že nájemní smlouvy přecházejí s převodem vlastnictví dle této smlouvy na kupujícího.
- (9) Prodávající prohlašuje, že nemá žádné splatné závazky převyšující hodnotu 10.000 Kč, ani nesplacené závazky převyšující hodnotu 100.000 Kč a neexistuje vůči němu jakýkoliv právní nebo jiný spor, který by řešil nárok k jeho osobě, který by ve svém důsledku zatěžoval jeho majetek. Prodávající dále prohlašuje, že ani jeho manželka [REDACTED] bytem [REDACTED] [REDACTED] ani jeho manželka [REDACTED] bytem [REDACTED] [REDACTED] Rychnov nad Kněžnou, nemá žádné splatné závazky převyšující hodnotu 10.000 Kč, ani nesplacené závazky převyšující hodnotu 100.000 Kč a neexistuje vůči ní jakýkoliv právní nebo jiný spor, který by řešil nárok k její osobě, který by ve svém důsledku zatěžoval předmět smlouvy, a to s ohledem na to, že případný výkon rozhodnutí manželů či manželky není omezen rozhodnutím o zúžení společného jmění manželů.

- (10) Kupující je srozuměn s tím, že na části předmětu koupě vážne existence chráněné zóny památného stromu, který Nemovitosti sice významně neomezuje, ale existenci lze jednoznačně dohledat.
- (11) Dále je kupující srozuměn s tím, že Kooperativa pojišťovna, a.s. s ohledem na jí zjištěnou cenu Nemovitostí odmítla pojistit Nemovitosti proti živelným pohromám a ostatním rizikům na 120 mil. Kč a sama si odhadla cenu Nemovitostí bez pozemků na 200 mil. Kč, na kterou jsou Nemovitosti pojištěny a pojistka zanikne dnem převodu vlastnických práv dle této smlouvy.
- (12) Prodávající prohlašuje společně s vedlejším účastníkem této smlouvy, že se k Nemovitostem neváží žádné jiné povinnosti a závazky než jsou uvedeny v této smlouvě. Na předmětu smlouvy nevázne nedoplatek na dani z nemovitostí, pojistném, ani závazky z titulu dodávky médií a služeb ani žádné pokuty a penále orgánů státní správy a samosprávy. Prodávající prohlašuje, že neexistuje žádný soudní spor, který by se k Nemovitostem vázal, ani žádné rozhodnutí orgánů státní správy či samosprávy.
- (13) Vedlejší účastník této smlouvy prohlašuje, že budou-li splněny podmínky této kupní smlouvy ze strany kupujícího, nebude mít vůči prodávajícímu žádných nároků a prohlašuje, že závazky z titulu Kupní smlouvy mezi VÚTS, a.s. a JUDr. Josefem Dubnem ze dne 4. 11. 2010 jsou naplněny beze zbytku a od kupní smlouvy nelze odstoupit. Vlastnická práva prodávajícího jsou tak definitivní a nezpochybnitelná.
- (14) Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Nemovitostí na místě samém a že ohledně jejich kvality a stavu neshledává žádné faktické a právní vady. Kupující zajistil zpracování dvou znaleckých posudků na Nemovitosti, a to:
- znaleckého posudku č. 515-02/2014 ze dne 8. 3. 2014 zpracovaného znalcem [redacted] na cenu administrativní,
  - znaleckého posudku č. 543-31/2014 ze dne 16. 5. 2014 zpracovaného znalcem [redacted] na věcnou hodnotu a cenu obvyklou.
- Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou seznámeni s obsahem těchto dvou znaleckých posudků.
- (15) Kupující prohlašuje, že před podpisem této smlouvy nechal zpracovat štítek energetické náročnosti objektu a jedno vyhotovení má pro vlastní potřebu a jedno vyhotovení předal prodávajícímu při podpisu této kupní smlouvy.

#### **Článek VI. Předání Nemovitostí**

- (1) Kupující prohlašuje, že je mu stav Nemovitostí znám. Kupující přebírá nemovité věci tak, jak stojí a leží, tedy úhrnkem, a přijímá je do svého vlastnictví.
- (2) Nemovitosti uvedené v čl. I této kupní smlouvy, budou kupujícímu předány do 10 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, a to protokolárně na základě sepsaného předávacího protokolu. Kupující prohlašuje, že umožní prodávajícímu vyklizení příslušenství v jeho vlastnictví v předmětných Nemovitostech nejpozději do 31. 12. 2014, a to protokolárně na základě sepsaného předávacího protokolu. Prodávající současně prohlašuje, že příslušenství v jeho vlastnictví z předmětných Nemovitostí vyklidí nejpozději do 31. 12. 2014, kdy písemnou informaci o termínu vyklizení je prodávající povinen kupujícímu zaslat 10 dnů před daným termínem vyklizení.

- (3) Smluvní strany se zavazují, že bezodkladně po vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího přehlásí veškerá média, jako plyn, vodu, elektrickou energii, pevné telefonní linky na kupujícího.
- (4) Prodávající se zavazuje do doby zápisu vkladu vlastnického práva na kupujícího dle této smlouvy s předmětnými Nemovitostmi žádným způsobem nenakládat.

#### Článek VII.

Prodávající a kupující se dohodli, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí dle této kupní smlouvy bude kupující.

#### Článek VIII.

- (1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky. Smluvní strany se shodly na vyloučení aplikace § 557 obč. zák. na jejich smluvní vztah.
- (2) Strany této smlouvy se zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti k naplnění účelu této smlouvy.
- (3) Strany této smlouvy jsou srozuměny s tím, že na základě této smlouvy bude v katastru nemovitostí proveden zápis vlastnického práva k Nemovitostem na kupujícího v souladu se zněním této smlouvy.
- (4) Tato smlouva je platná okamžikem jejího uzavření a účinná, resp. vlastnictví k předmětným Nemovitostem přejde na kupujícího dnem vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, s právními účinky k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Do doby, než příslušný katastrální úřad o návrhu na povolení vkladu rozhodne, jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.
- (5) Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky této smlouvy činit pouze formou písemných číslovaných dodatků, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- (6) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdanlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- (7) Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, které mají platnost a závaznost originálu. Prodávající obdrží jedno vyhotovení, vedlejší účastník obdrží jedno vyhotovení, kupující obdrží tři vyhotovení. Jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, spolu s návrhem na vklad vlastnického práva.
- (8) Strany této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu z nich. Na důkaz toho připojují ke smlouvě vlastnoruční podpisy osoby oprávněné za strany jednat.
- (9) Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil s přílohami č. 1 až č. 10, které jsou neoddelitelnou součástí této smlouvy:

Příloha č. 1 – Prohlášení GE Money Bank, a.s.

Příloha č. 2 – Prohlášení Komerční banky a.s.

- Příloha č. 3 – Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 5. 3. 2014, č. 118.0/2014 - ARR – Agentura regionálního rozvoje, s.r.o.
- Příloha č. 4 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 5. 3. 2014, č. 119.0/2014 - KORID LK, s.r.o.
- Příloha č. 5 – Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 12. 2005, č. 104.0/06 včetně Dodatku č. 104.1/13 ze dne 28. 6. 2013 - Huntsman Czech Republik s.r.o.
- Příloha č. 6 – Smlouva o nájmu místnosti v prostorách Technologického parku ze dne 20.3.2006, č. 107.0/06-TP včetně Dodatku č. 107.1/13 ze dne 28. 6. 2013 - Huntsman Czech Republik s.r.o.
- Příloha č. 7 – Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 10. 9. 2007, č. 113.0/07 včetně Dodatku č. 113.1/13 ze dne 28. 6. 2013 - Huntsman Czech Republik s.r.o.
- Příloha č. 8 – Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 5. 2012, č. 090.0/02 včetně Dodatku č. 090.1/12 ze dne 30. 12. 2011 – [REDACTED]
- Příloha č. 9 – Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 11. 2004, č. 100.0/04 včetně Dodatku č. 100.1/12 ze dne 30. 12. 2011 – [REDACTED]
- Příloha č. 10 – Smlouva o pronájmu pozemku ze dne 1. 3. 2002, č. 078.0/00 včetně Dodatku č. 078.1/04 ze dne 27. 7. 2004 a Souhlasu s převodem nájemní smlouvy č. 078.0/00 ze dne 31. 12. 2013 – [REDACTED]

#### Článek IX.

- (1) Koupě předmětných Nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byla schválena Zastupitelstvem Libereckého kraje dne 26. 8. 2014 usnesením č. 278/14/ZK.
- (2) Prodávající prohlašuje, že mu v minulosti nebyla poskytnuta náhrada v rámci majetkoprávního vypořádání nemovitých věcí, jež tvoří předmět této smlouvy, ze strany kupujícího.

- 1 -09- 2014

V Liberci dne .....

[REDACTED]  
.....  
**JUDr. Josef Duben**  
prodávající

[REDACTED]  
.....  
**Martin Půta, hejtman Libereckého kraje**  
kupující

[REDACTED]  
.....  
za VÚTS, a.s.  
**prof. Ing. Miroslav Václavík, CSc. – předseda představenstva**  
vedlejší účastník této smlouvy