

# KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O VÝHRADĚ ZPĚTNÉ KOUPE A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA číslo 0119310022.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena kupní smlouva a smlouva o výhradě zpětné koupě a smlouva o zřízení předkupního práva týkající se nemovitostí v ní specifikovaných mezi těmito účastníky:

1. **Město Litomyšl**, IČ 00276944, se sídlem Bří Šťastných 1000, 570 20 Litomyšl, zastoupené panem Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M., starostou města na straně jedné dále označen jako „**P r o d á v a j í c í**“ nebo „**M ě s t o**“
- a
2. **LT DEVELOPER s.r.o.**, IČ: 06247610, se sídlem Prosecká 527/24, Libeň, 180 00 Praha 8, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 278836, zastoupená jednatelem Lukášem Těšínským a jednatelem Karlem Dlouhým na straně druhé dále označen jako „**K u p u j í c í**“

## Preambule

Záměrem této smlouvy je výstavba bytového domu dle zadávacích podmínek Bytový dům „Havlíčkova“. Tato smlouva je uzavírána v souladu se smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 0118310004 ze dne 5. 12. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 4. 2020 a ve znění dodatku č. 2 ze dne 25. 1. 2021 a smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 0119310022 ze dne 23. 4. 2020.

## I. Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že se stal a ke dni podpisu této smlouvy dosud je vlastníkem pozemků, označených jako stavební parcela č. 64, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je budova určená k bydlení č. p. 485, pozemková parcela číslo 92, zahrada o výměře 295 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 2143/38, ostatní plocha o výměře 437 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 2143/72, ostatní plocha o výměře 420 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 3440/1, ostatní plocha o výměře 236 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 97/1, zahrada o výměře 69 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 2143/75, ostatní plocha o výměře 94 m<sup>2</sup>, pozemková parcela číslo 3440/2, ostatní plocha o výměře 9 m<sup>2</sup> a pozemková parcela číslo 3441, ostatní plocha o výměře 220 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Litomyšl, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy na LV č. 10001. (vše společně dále v textu této Smlouvy jen jako „Pozemky“)

Prodávající prohlašuje a zaručuje, že na Pozemcích nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné právní vady, zejména žádná zástavní práva, věcná břemena, dluhy či jiná práva třetích osob. Prodávající dále prohlašuje, že Pozemky nejsou předmětem exekuce či se jich žádné

exekuční řízení nijak nedotýká, nejsou součástí majetkové podstaty v insolvenčním řízení a že takto na kupujícího nepřechází společně s vlastnictvím k předmětným pozemkům žádné závazky.

## **II. Převod předmětu smlouvy**

Prodávající touto smlouvou Pozemky prodává za sjednanou kupní cenu ve výši **7,315.331,- Kč bez DPH**, (slovy: sedmmilionůtřístapadnácttisícčtyřistatřicetjedna korun českých), tedy ke dni podpisu této smlouvy celkem za 8,851.550,51 Kč včetně DPH, do vlastnictví kupujícího, přičemž kupující za tuto kupní cenu Pozemky do svého výlučného vlastnictví kupuje.

Kupující při podpisu smlouvy prohlašuje, že je obeznámen s faktickým stavem Pozemků, že tento stav odpovídá smlouvě i účelu, pro něž jsou určeny a že je v tomto stavu kupuje.

## **III. Kupní cena a placení kupní ceny**

Kupní cena za Pozemky včetně DPH ve výši **8.851.550,51 Kč**, (slovy: osmmilionůosmsetpadesátjednatisícčtyřsetpadesát korun českých padesátjedna haléřů) byla uhrazena před podpisem této kupní smlouvy na základě Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 0118310004 ze dne 5. 12. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 4. 2020 a ve znění dodatku č. 2 ze dne 25. 1. 2021 a na základě Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy č. 0119310022 ze dne 23. 4. 2020, a to dne 19. 5. 2021 převodem na bankovní účet prodávajícího č.ú. [REDAKCE] variabilní symbol **0119310022**, vedený u Komerční banky a.s.

Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje, že kupní cena byla v plné výši uhrazena.

## **IV. Přechod vlastnického práva**

Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem smluvními stranami a účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

Smluvní strany se dohodly, že Město Litomyšl bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.

Vlastnické právo k Pozemkům přejde na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.

Účastníci smlouvy navrhují, aby byl na základě této kupní smlouvy Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy, povolen vklad vlastnického práva s výhradou zpětné koupě a s předkupním právem ve prospěch prodávajícího.

## V. Práva a povinnosti smluvních stran

Kupující je stavebníkem stavby **Bytový dům Havlíčkova**. Stavba **Bytový dům Havlíčkova** bude provedena dle projektu pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení – **Novostavba BD Havlíčkova v Litomyšli**, zpracovaného projekční kanceláří Herman Engineering s.r.o., Vlárská 1451/22a, Slatina, 627 00 Brno, v květnu 2019, jejíž dvě paré byla dnešního dne oběma smluvními stranami odsouhlasena, jedno paré bude v držení prodávajícího a jedno v držení kupujícího. Stavební povolení na stavbu **Bytový dům Havlíčkova** bylo vydáno Odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu Litomyšl dne 22. 3. 2021 pod č.j. MěÚ Litomyšl 017230/2021 a nabylo právní moci dne 11. 5. 2021.

Kupující se zavazuje, že vybuduje **Bytový dům Havlíčkova** na své náklady a účet v termínu do třiceti měsíců ode dne podpisu této smlouvy, a to včetně povolení užívání této stavby ve smyslu § 119 až § 122 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, přičemž povolením užívání se pro účely tohoto ustanovení rozumí též povolení předčasného užívání stavby dle § 123 nebo zkušebního provozu dle § 124 téhož zákona.

Pokud kupující poruší svoji povinnost uvedenou v předchozí větě a ocitne se v prodlení s vybudováním **Bytového domu Havlíčkova**, včetně povolení užívání této stavby, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dvě miliony korun českých). Pro případ, že prodávající bude podle vedlejšího ujednání při této kupní smlouvě v podobě výhrady zpětné koupě dle následujícího článku VII. této smlouvy žádat vrácení věci, bude prodávající oprávněn jednostranně započítat takto sjednanou smluvní pokutu proti povinnosti vrátit kupujícímu kupní cenu. Totéž ujednání platí pro realizaci předkupního práva. Pro účely tohoto článku se prodlením s vybudováním **Bytového domu Havlíčkova**, včetně povolení užívání této stavby, rozumí i stav, kdy se bez předchozího souhlasu prodávajícího kupující odchýlí od projektu uvedeného v tomto článku a stavbu bez souhlasu prodávajícího vybuduje tak, že se bude od tohoto projektu odlišovat. Na návrh kupujícího prodávající změny v projektu odsouhlasí, pokud se nebude podstatným způsobem měnit charakter projektu, účel stavby a budou respektovány obecně závazné předpisy a regulativy.

## VI. Výhrada zpětné koupě

Dle § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), prodávající a kupující sjednávají k Pozemkům výhradu zpětné koupě za dále uvedených podmínek.

Kupující je povinen převést vlastnické právo k Pozemkům zpět ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy kupujícímu byla prodávajícím prokazatelně doručena žádost o vrácení věci. Kupní cena Pozemků v případě zpětného převodu vlastnického práva na prodávajícího bude činit **7.315.331,- Kč bez DPH**.

Prodávající je oprávněn žádat vrácení věci pouze v případě, pokud se kupující ocitne v prodlení s vybudováním **Bytového domu Havlíčkova**, včetně povolení užívání této stavby, ve smyslu článku V. této smlouvy.

Sjednává se, že výhrada zpětné koupě zavazuje dědice i všechny právní nástupce kupujícího.

Výhrada zpětné koupě je ujednána k věci zapsané do veřejného seznamu jako právo věcné.

Právo výhrady zpětné koupě je sjednáno na dobu určitou do doby, kdy stavba budovy **Bytový dům Havlíčkova** bude v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

## **VII. Předkupní právo**

Dle § 2140 občanského zákoníku, prodávající a kupující sjednávají k Pozemkům předkupní právo za dále uvedených podmínek.

Předkupní právo se sjednává na všechny způsoby zcizení, tedy nikoliv pouze pro případ prodeje koupěchtivému.

Obsahem takto zřízeného předkupního práva je závazek kupujícího pro případ, že bych chtěl Pozemky jakýmkoliv způsobem zcizit, nejdříve Pozemky nabídnout ke koupi předkupníkovi, tedy prodávajícímu, a to za cenu **7.315.331,- Kč bez DPH**.

Sjednává se, že výhrada předkupního práva zavazuje dědice i všechny právní nástupce kupujícího.

Předkupní právo se sjednává jako právo věcné.

Předkupník, tedy prodávající, zaplatí kupní cenu ve lhůtě šesti měsíců po nabídce.

Předkupní právo je sjednáno na dobu určitou do doby, kdy stavba budovy **Bytového domu Havlíčkova** bude v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

## **VIII. Práva související s právem předkupním a právem zpětné koupě**

Pro případ, že dojde k uplatnění práva na vrácení věci podle článku VI. této smlouvy nebo k přijetí nabídky předkupníkem podle článku VII. této smlouvy, zavazuje se kupující poté na písemnou výzvu prodávajícího ve lhůtě do třiceti dnů ode dne doručení této písemné výzvy kupujícímu uzavřít písemnou smlouvu s prodávajícím, kterou na prodávajícího bezúplatně a bez jakýchkoliv dalších podmínek převede všechna práva a povinnosti stavebníka z vydaného stavebního povolení č.j. MěÚ Litomyšl 017230/2021 ze dne 22. 3. 2021 na výstavbu **Bytový dům Havlíčkova**. Text takové písemné smlouvy (která nebude obsahovat nestandardní ujednání) připraví prodávající a smlouva bude podepsána v budově Městského úřadu v Litomyšli. Pokud kupující poruší tuto svoji sjednanou povinnost, zavazuje se počínaje prvním dnem prodlení hradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodlení.

Prodávající bere na vědomí a souhlasí, že předmět výhrady zpětné koupě a předkupního práva bude zatížen zástavním právem ve prospěch banky financující výstavbu **Bytový dům Havlíčkova**. Pro případ, že dojde k uplatnění práva na vrácení věci podle článku VI. této

smlouvy nebo k přijetí nabídky předkupníkem podle článku VII. této smlouvy, zavazuje se kupující zajistit, aby takto zřízené zástavní právo do tří měsíců po zpětném převodu vlastnického práva k Pozemkům na prodávajícího zaniklo. Pokud kupující poruší tuto svoji sjednanou povinnost, zavazuje se počínaje prvním dnem prodlení hradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesáttisíc korun českých) za každý započatý měsíc prodlení. V případě potřeby se nad rámec svého souhlasu podle tohoto odstavce prodávající pro účely zajištění financování výstavby Bytového domu Havlíčkova zavazuje udělit v rozsahu a formě požadovaném kupujícím a/nebo financující bankou svůj souhlas se zatížením Pozemků ve smyslu ustanovení § 2138 občanského zákoníku.

Pokud kupující dokončí hrubou stavbu budovy **Bytový dům Havlíčkova** (kterou se ve smyslu výše uvedeného rozumí stavba budovy **Bytového domu Havlíčkova** v takovém stupni rozestavěnosti, že již bude navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí) a tuto skutečnost prodávajícímu doloží a požádá prodávajícího o zánik výhrady zpětné koupě dle článku VI. této smlouvy a o zánik předkupního práva dle článku VII. této smlouvy, zaniknou výhrada zpětné koupě a předkupní právo dohodou. Tato dohoda bude uzavřena do čtyř měsíců po splnění všech podmínek uvedených v předchozí větě s předchozím souhlasem zastupitelstva města Litomyšle. Text takové dohody (se standardními ujednáními) připraví prodávající a smlouva bude podepsána v budově Městského úřadu v Litomyšli, přičemž spolu s podpisem dohody bude oboustranně sepsán a podán návrh na vklad příslušného práva katastrálnímu úřadu.

Podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), prodávající potvrzuje, že v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. o obcích byl záměr města Litomyšle prodat předmětný nemovitý majetek, resp. uzavřít kupní smlouvu ohledně Pozemků, zveřejněn městem Litomyšl před příslušným rozhodnutím zastupitelstva města na úřední desce městského úřadu, přičemž se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

Uzavření kupní smlouvy na prodej předmětných pozemků městem Litomyšl s výhradou zpětné koupě a zřízením předkupního práva bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva města Litomyšle dne 21. 9. 2017 usnesením č. 98/17 a dne 12. 9. 2019 usnesením č. 100/19 a usnesením č. 113/19, a to v souladu s ust. § 85 písm. a) zák. o obcích.

## **IX. Doručování**

Pro účely této smlouvy se v případě odepření přijetí poštovní zásilky nebo v případě nevyzvednutí zásilky v úložní době písemnost zasláná na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy považuje za řádně doručenou pátým dnem následujícím po podání zásilky poštovní přepravě.

## **X. Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva se ve věcech v ní neupravených řídí občanským zákoníkem.

V případě, že některé smluvní straně vznikne právo na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody či jiné sankce za porušení téže či obdobné povinnosti jak dle této smlouvy, tak i podle smluv o smlouvě budoucí uvedených v preambuli této smlouvy, bude mít druhá smluvní



strana právo uplatňovat vůči porušující smluvní straně příslušné nároky pouze dle této smlouvy (a porušující smluvní strana tak nebude povinna hradit sankce duplicitně za porušení téže povinnosti).

V případě rozporu mezi zněním této smlouvy a zněním smluv o smlouvě budoucí uvedených v preambuli této smlouvy týkající se stejných práv a povinností, bude mít přednost znění podle této smlouvy.

Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy bude předloženo spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Litomyšli, dne 15. 6. 2021.

  
Mgr. Daniel Brydl, LL.M.  
starosta  
Město Litomyšl  
prodávající

  
Lukáš Těšínský  
jednatel  
LT DEVELOPER s.r.o.  
kupující

  
Karel Dlouhý  
jednatel  
LT DEVELOPER s.r.o.  
kupující