

# Kupní smlouva

(evidovaná u prodávajícího pod č. 03001010222)

kterou ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. (především dle §§ 2128 až 2131 o koupi nemovité věci) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely níže uvedené smluvní strany:

## 1. Prodávající:

**Město Třebíč**, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/55

zastoupené místostarostou Ing. Pavlem Janatou (oprávněným k podpisu na základě usnesení zastupitelstva města č. 9/6/ZM/2018 ze dne 20.11.2018)

Bankovní spojení: [REDACTED]

IČ: 00290629

DIČ: CZ00290629

(dále jako prodávající)

a

## 2. Kupující:

**TAROS Reality s. r. o.**

se sídlem: Primátorská 296/38, Libeň, 180 00 Praha 8

zastoupená: Michalem Aulíkem, jednatelem a Ondřejem Malíkem, jednatelem

IČ: 14155966

zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 360149

(dále jako kupující)

takto:

### I.

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 1037/9 – ostatní plocha o výměře 43315 m<sup>2</sup>, obec a k. ú. Třebíč. Tento pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště v Třebíči, pro město Třebíč na LV č. 10001 na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších změn a doplňků.
2. Geometrickým plánem č. 6812-1925/2021, zpracovaným Geohunter s. r. o., Nádražní 530/27a, 594 01 Velké Meziříčí, byl z pozemku p. č. 1037/9, specifikovaného v odst. 1. tohoto článku, oddělen nově vzniklý pozemek p. č. 1037/62 o výměře 3989 m<sup>2</sup>, obec Třebíč a k. ú. Třebíč.

### II.

1. Prodávající **prodává** touto smlouvou kupujícímu do jeho vlastnictví **pozemek p. č. 1037/62, v obci a k. ú. Třebíč**, specifikovaný v čl. I. odst. 2. této smlouvy (dále též „prodáváný pozemek“ nebo „předmětný pozemek“), a to se všemi právy, se všemi součástmi a se vším příslušenstvím, v rozsahu jak jej prodávající užíval nebo byl oprávněn užívat, a kupující prohlašuje, že tento prodáváný pozemek ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, se všemi právy, se všemi součástmi a se vším příslušenstvím, do svého vlastnictví přijímá a kupuje.

2. Dle ustanovení § 2079 občanského zákoníku se kupní smlouvou prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě (zde prodáváný pozemek), a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

### III.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává předmětný pozemek, specifikovaný v čl. II. odst. 1. této smlouvy, kupujícímu za dohodnutou **kupní cenu ve výši 32.800.000 Kč vč. DPH** (slovy: třicetdvamilionůosmsettisíc korun českých), tj. 27.107.438,02 Kč bez DPH, a kupující tento předmětný pozemek za dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
2. Kupující zaplatil kupní cenu stanovenou v odst. 1. tohoto článku prodávajícímu před podpisem této kupní smlouvy a prodávající tuto skutečnost potvrzuje.
3. Kupující je povinen nejpozději při podpisu této kupní smlouvy uhradit k rukám prodávajícího částku určenou na úhradu správního poplatku spojeného s vkladem vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že kupující tuto částku na úhradu správního poplatku nezaplatí, není prodávající povinen tuto kupní smlouvu uzavřít.

### IV.

1. **Sjednává se tento závazek kupujícího:**

**A)** V souladu s podmínkami výběrového řízení vyhlášeného prodávajícím dne 10.12.2021, na základě kterého je touto smlouvou realizován prodej výše uvedeného nyní prodáváného pozemku, **je kupující povinen na prodáváném pozemku vlastním nákladem, na vlastní odpovědnost a na vlastní nebezpečí postavit dva bytové domy včetně související infrastruktury** (dále též „bytové domy“) v souladu s podmínkami citovaného výběrového řízení a v souladu s „Územní studií – obytná lokalita Na Kopcích I“, zpracovanou firmou DIS projekt s. r. o., Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč, IČ 60715227, s datem 5/2019, a v souladu s příslušnými správními povoleními **a tyto zkolaudovat** formou kolaudačního souhlasu, příp. kolaudačního rozhodnutí s nabytím právní moci (dále jen „kolaudace“), **nejpozději do 31.12.2026**.

**B)** Kupující je dále povinen v rámci uvedené stavby bytových domů a **také ve výše uvedeném termínu do 31.12.2026** vlastním nákladem, na vlastní odpovědnost a na vlastní nebezpečí **zbudovat na části pozemku p. č. 1037/9 v k. ú. Třebíč**, který nebude v jeho vlastnictví, **se stavbou související veřejnou infrastrukturou** - parkovací stání, podzemní kontejnery na separovaný odpad, veřejné osvětlení, chodníky, komunikační napojení na veřejně přístupnou komunikaci a terénní úpravy včetně výsadby zeleně (rozsah území s vyznačením požadované veřejné infrastruktury a jejích parametrů je vyznačen v situaci, která je přílohou této smlouvy). Komunikační napojení na veřejně přístupnou komunikaci, parkovací stání, chodník, podzemní kontejnery na separovaný odpad, terénní úpravy a vysazená zeleň, pokud budou zbudované na pozemku ve vlastnictví města Třebíč, splynou s pozemkem města Třebíč a stanou se jeho součástí - dle občanského zákoníku. Kupující prohlašuje, že nebude za toto zhodnocení pozemku jiného vlastníka – tj. města Třebíče požadovat žádnou finanční náhradu, ani úhradu vynaložených nákladů apod., této se tímto kupující vzdává a pokud k platnosti vzdání se tohoto práva bude třeba další právní jednání ze strany kupujícího, zavazuje se kupující tak učinit ihned po kolaudaci těchto staveb, a kupující se ani nebude domáhat převodu zastavěné (výše uvedenými stavbami veřejné infrastruktury) části pozemku do svého vlastnictví.

Kdyby kterákoliv z výše uvedených staveb veřejné infrastruktury nesplynula s pozemkem ve vlastnictví města Třebíče (nestala se jeho součástí) a byla samostatnou věcí, kupující se rovněž zavazuje, že za ni nebude požadovat žádnou finanční náhradu a převede ji bezplatně do 6 měsíců po její kolaudaci městu Třebíč do jeho vlastnictví. Kupující se zavazuje, že na své náklady, svoji odpovědnost a svoje nebezpečí bude zajišťovat údržbu a opravy komunikačního napojení na veřejně přístupnou komunikaci.

Pokud jde o **veřejné osvětlení**, zbudované kupujícím na zakoupeném pozemku i na pozemku ve vlastnictví města Třebíče, je liniovou stavbou (inženýrskou sítí) a nestane se proto v souladu s ust. § 509 občanského zákoníku součástí pozemku, na kterém je zbudováno. Kupující prohlašuje a zavazuje se, že za ně nebude požadovat žádnou finanční náhradu a převede tuto inženýrskou síť bezplatně městu Třebíč do 6 měsíců po kolaudaci této stavby s tím, že současně vlastním nákladem zřídí městu Třebíč bezplatně věčné břemeno – služebnost na částech pozemků, kde se inženýrská síť nachází na pozemcích kupujícího a jiného vlastníka – jedná se o podmínku a předpoklad převodu veřejného osvětlení do vlastnictví města Třebíče.

2. **V odstavce 1. tohoto článku je sjednán závazek kupujícího vše** (viz bod A) a bod B) odstavce 1. tohoto článku) **zkolaudovat do 31.12.2026.** V případě, že kupující poruší závazek sjednaný v odstavci 1. tohoto článku – **bude v prodlení s jeho splněním**, může prodávající vyúčtovat kupujícímu **smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den jeho prodlení se splněním tohoto stanoveného závazku.** Pokud však kupující nesplní stanovený termín kolaudace (do 31.12.2026) z důvodu nepředvídatelných, objektivních okolností, je oprávněn v dostatečném předstihu (alespoň 3 měsíce před uplynutím termínu uvedeného v odst. 1. tohoto článku) písemně požádat prodávajícího o prodloužení termínu uvedeného v odst. 1. tohoto článku a doložit tvrzené skutečnosti. Na prodloužení uvedeného termínu nemá kupující právní nárok.
3. Smluvní strany se dohodly, že vedle smluvní pokuty ujednané v čl. IV. odst. 2. této smlouvy má věřitel právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

Smluvní pokuty v této smlouvě sjednané budou splatné do 14 dnů ode dne, kdy kupující obdrží vyúčtování smluvní pokuty.

## V.

1. Kupující prohlašuje, že se stavem prodávaného pozemku (faktickým i právním) se podrobně seznámil před podpisem této smlouvy, a že tento mu je dobře znám a v tomto stavu tento pozemek za podmínek dohodnutých v této smlouvě a za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví. Město Třebíč nedělalo geologický průzkum v dané lokalitě, s tímto vědomím si kupující předmětný pozemek kupuje. Proávající upozorňuje kupujícího na ztížené základací podmínky v jižní části předmětného pozemku (terénní nerovnosti, svah, atd.).
2. Proávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy na prodávaném pozemku nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena a ani jiné právní vady, vyjma věcných břemen zapsaných na LV 10 001 v k. ú. Třebíč na pozemku p. č. 1037/9 a věcných břemen vzniklých ze zákona. Proávající upozorňuje kupujícího, že na pozemku jsou umístěny vedení nebo zařízení veřejné infrastruktury zejména rozvody VN, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání pozemku vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí ani katastru nemovitostí. Tato omezení a oprávnění přecházejí na kupujícího.

Prodávající upozorňuje kupujícího na nutnost přeložky inženýrských sítí, zejména: rozvodů VN, teplovodu, komunikačního kabelu vyvolané stavbou bytových domů, které je povinen vlastník dotčeného pozemku zohlednit ve svých stavebních záměrech (viz podmínky výběrového řízení na prodej výše uvedeného pozemku).

Prodávající prohlašuje, že kupujícího při sjednávání této kupní smlouvy upozornil na všechny vady prodáváného pozemku, o kterých ví.

3. Smluvní strany konstatují, že prodávaný pozemek (předmět koupě) byl kupujícímu předán v den, kdy kupující podepsal tuto smlouvu a kupující jej převzal.
4. Pokud na straně kupujícího vystupuje více osob, odpovídají za splnění závazků z této smlouvy společně a nerozdílně.
5. **Kupující se zavazuje, že předmětný pozemek nebo jeho část nepřevéde do vlastnictví jiné osoby a nebo do spoluvlastnictví s jinou osobou po dobu do kolaudace bytových domů** (viz čl. IV. odst. 1. této smlouvy). Pokud by kupující porušil svůj závazek uvedený ve větě první tohoto odstavce a předmětný pozemek nebo jeho část převedl do vlastnictví jiné osoby anebo do spoluvlastnictví s jinou osobou před výše stanoveným termínem, je prodávající oprávněn vyúčtovat kupujícímu **smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč**. Prodávající má vůči kupujícímu právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Pokud budou bytové domy, postavené na předmětném pozemku, kolaudovány postupně, lze u zkolaudovaného bytového domu převádět jím zastavěný pozemek a pozemek se související infrastrukturou.

## VI.

1. Kupující se stane vlastníkem prodáváného pozemku vkladem vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je tímto zmocněn podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí k nemovité věci převáděné touto smlouvou u příslušného katastrálního úřadu. Pro účel podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí si prodávající ponechá 1 vyhotovení této uzavřené smlouvy a to předloží katastrálnímu úřadu.
3. Smluvní strany této smlouvy se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou nutnou součinnost vyžadovanou k provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí. Strany vyvinou veškeré úsilí ke splnění účelu této smlouvy a zavazují se, pokud to bude nutné podle výzvy nebo rozhodnutí přísl. katastrálního úřadu, doplnit nebo změnit tuto smlouvu nebo uzavřít novou smlouvu, která naplní účel této smlouvy, do 7 dnů ode dne, kdy se o obsahu výzvy nebo rozhodnutí katastrálního úřadu dozvěděly. Toto ustanovení se vztahuje přiměřeně na návrh na vklad do katastru nemovitostí a přílohy. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této smlouvy do katastru nemovitostí jsou obě strany svými projevy vůle vázány.

## VII.

Daně a poplatky s touto smlouvou spojené uhradí smluvní strany dle příslušných platných právních předpisů.

## VIII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Kupující obdrží 1 vyhotovení, prodávající obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby vkladu práva do katastru nemovitostí.
3. Kupující prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky a předpoklady pro platné uzavření této smlouvy, a že je oprávněn tento smluvní vztah uzavřít. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
4. Pro případ pochybností o doručení konkrétní písemnosti související s tímto smluvním vztahem kupujícímu nebo v případě, že kupující doručení písemnosti zmaří nebo její přijetí odmítne, bude za den doručení písemnosti kupujícímu považován den, kdy se písemnost dostane do sféry vlivu kupujícího.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje dohodu o veškerých stávajících vzájemných právech a povinnostech a neexistují žádné vedlejší náležitosti či dohody, které by si smluvní strany ujednaly.
6. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji některý z účastníků podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně schválí na všech originálních vyhotoveních této smlouvy (viz odst. 3. tohoto článku).
7. **Smluvní strany této smlouvy navrhuji, aby Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, provedl podle této smlouvy vklad vlastnického práva k nemovité věci uvedené v čl. II. této smlouvy ve prospěch kupujícího.**
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:  
č. 1 – geometrický plán č. 6812-1925/2021  
č. 2 – situace s vyznačením území a parametry pro vybudování veřejné infrastruktury okolo prodávaného pozemku.
9. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv a také z důvodu ochrany práv prodávajícího. Dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
10. Není-li konkrétní věc v této smlouvě řešena, budou se smluvní strany řídit zveřejněným záměrem prodávajícího (záměr prodeje předmětného pozemku, jehož součástí jsou podmínky výběrového řízení formou elektronických aukcí na prodej stavebních pozemků pro výstavbu bytových domů v lokalitě „ul. Modřínová“ v Třebíči, který byl na úřední desce města Třebíče zveřejněn dne 10.12.2021) a platnou právní úpravou v ČR. Na právní poměry touto smlouvou upravené i výslovně neupravené se vztahují

ustanovení občanského zákoníku a obecně v ČR platné právní předpisy, případně obchodní zvyklosti platné v ČR. Účastníci této smlouvy se výslovně dohodli (ujednání o volbě práva – pokud zde půjde o smluvní vztah s mezinárodním prvkem), že tento smluvní vztah a všechny jejich vzájemné vztahy i vztahy budoucí, související s výše uvedeným předmětem a tímto smluvním vztahem, se budou pouze, výlučně a v plném rozsahu a bez jakýchkoli omezení a výjimek a v plném rozsahu řídit pouze českým právem (rozhodným, zvoleným právem je české právo), českým právním řádem a veškerá jednání budou probíhat pouze v českém jazyce a dle českého práva. Případné spory vzniklé na základě tohoto smluvního vztahu budou řešeny podle platné právní úpravy dle českého práva věcně a místně příslušnými orgány České republiky, a to v českém jazyce. Smluvní strany pro případ, že nepůjde místní příslušnost soudu (který by měl řešit spor mezi nimi) jinak určit, sjednávají pro spory vyplývající z této smlouvy či s touto smlouvou související, místní příslušnost obecného soudu prodávajícího. Bude-li tato smlouva vyhotovena ve více jazycích, budou se smluvní strany vždy řídit pouze verzí v českém jazyce. Komunikace mezi smluvními stranami musí probíhat v českém jazyce.

Jakýkoli spor plynoucí z této smlouvy nebo na základě této smlouvy není možné rozhodovat v rámci rozhodčího řízení.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují aplikaci ust. § 1895 a násl. občanského zákoníku.

11. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění, což bere kupující na vědomí a akceptuje. Toto zveřejnění zajistí prodávající.
12. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v účinném znění, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění: Potvrzuje se, že záměr města Třebíče, zakotvený v této listině (záměr prodat předmětný pozemek), byl řádně zveřejněn v souladu s citovaným zákonem o obcích (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 10.12.2021 na dobu 15 dnů. O tomto právním jednání rozhodlo za prodávajícího Zastupitelstvo města Třebíče na svém 2. zasedání dne 21.04.2022, č. usnesení 17/2/ZM/2022.

V Třebíči dne

V Třebíči dne

**Kupující**

**Prodávající**

Michal Aulík  
jednatel

Město Třebíč  
Ing. Pavel Janata, místostarosta

.....

.....

Ondřej Malík  
jednatel

.....

### **Situace s vyznačením území a parametry pro vybudování veřejné infrastruktury okolo prodávaného pozemku**

