

Kupní smlouva

kterou uzavřely

na straně jedné: **Město Moravská Třebová**
IČO: 002 77 037, DIČ: CZ00277037
se sídlem nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 571 01 Moravská Třebová
zastoupené starostou Ing. Pavlem Charvátem
- dále jen prodávající -

a

na straně druhé: **enteria a.s.**
IČO: 275 37 790, DIČ: CZ27537790
se sídlem Jiráskova 169, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, oddíl B, vložka 2770
zastoupena předsedou představenstva xxxxxxxxxx
- dále jen kupující -

I.

- 1.1. Proávající je vlastníkem pozemkové parcely p.č. 2771/86 v obci a katastrálním území Moravská Třebová. Tato parcela měla původně výměru 96 687 m² a následně z ní byly odděleny pozemkové parcely p.č. 2771/113, p.č. 2771/114 a p.č. 2771/115 (vše v k.ú. Moravská Třebová), které tvoří předmět prodeje podle této smlouvy, a to tak, jak je popsáno v čl. II. bod 2.1. této smlouvy.
- 1.2. Vlastnictví k pozemku uvedenému v bodě 1.1. je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová na listu vlastnictví číslo 10001.

II.

- 2.1. Na základě geometrického plánu č. 3518-2085/2024 zpracovaného GON Hradec Králové a.s., Zemědělská 897, 500 03 Hradec Králové, byly v katastrálním území Moravská Třebová z původní pozemkové parcely p.č. 2771/86 odděleny tři pozemkové parcely, a to:
 - díl o výměře 4867 m², který je nyní veden v katastru nemovitostí jako pozemková parcela p.č. 2771/113,
 - díl o výměře 6449 m², který je nyní veden v katastru nemovitostí jako pozemková parcela p.č. 2771/114,
 - díl o výměře 2324 m², který je nyní veden v katastru nemovitostí jako pozemková parcela p.č. 2771/115.Všechny 3 výše uvedené pozemkové parcely jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová na listu vlastnictví č. 10001.
Všechny tyto tři oddělené pozemkové parcely se dále označují společně též jen jako „Předmět prodeje“.

III.

- 3.1. Proávající p r o d á v á Předmět prodeje, jehož je vlastníkem, se všemi součástmi, právy a povinnostmi, jak stojí a leží, kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 17.050.000,- Kč (slovy: sedmnáct milionů padesát tisíc korun českých), když k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši ke dni uskutečnění

zdanitelného plnění, a kupující Předmět prodeje do svého vlastnictví za dohodnutou kupní cenu (+ DPH) k u p u j e .

IV.

- 4.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu a DPH takto:
 - a) na úhradu části kupní ceny se dle dohody smluvních stran započítává záloha ve výši 1 500 000,- Kč (včetně DPH) zaplacená kupujícím prodávajícímu před podpisem této smlouvy podle smlouvy o budoucí kupní smlouvě;
 - b) zbývající část kupní ceny a DPH se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu do 15 dnů ode dne účinnosti této kupní smlouvy na účet prodávajícího číslo xxxxxxxxxx vedený u České spořitelny, a.s. pod VS 38868.
- 4.2. V případě prodlení s úhradou zbývající části kupní ceny a DPH se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.3. Pokud bude kupující v prodlení s úhradou zbývající části kupní ceny a DPH po dobu delší než 15 dnů, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
- 4.4. Proávající se zavazuje vystavit kupujícímu v zákonné lhůtě daňový doklad ohledně poskytnutého zdanitelného plnění a zaslat ho kupujícímu datovou schránkou.

V.

- 5.1. Proávající seznámil kupujícího se stavem Předmětu prodeje a prohlašuje, že na Předmětu prodeje neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní závady.
- 5.2. Kupující prohlašuje, že je mu stav Předmětu prodeje znám, zejména se seznámil se všemi podzemními vedeními v Předmětu prodeje nebo v jeho blízkosti.
- 5.3. Kupující prohlašuje, že Předmět prodeje na základě informací, dokumentů a podkladů poskytnutých prodávajícím plně vyhovuje účelu, pro který ho kupuje, tj. vybudování Bytových domů, jak je popsán v článku VI. této smlouvy.
- 5.4. Proávající prohlašuje, že kupujícímu nezamlčel žádnou skutečnost znemožňující nebo zásadně omezující možnost vybudování Bytových domů ve smyslu článku VI. této smlouvy a že vybudování Bytových domů ve smyslu článku VI. této smlouvy je zcela v souladu s územním plánem prodávajícího. V případě, že by se prohlášení prodávajícího v tomto bodě ukázala jako nepravdivá, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 5.5. Proávající informoval kupujícího, že dne 17.09.2024 uzavřel jako Budoucí povinná se společností ČEZ Distribuce, a.s. jako Budoucí oprávněnou Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodu o umístění stavby č. IV-12-2028274/VB/1a, SY M.Třebová, Dr.Loubala, kNN (dále též jen jako „SBS“). V dané smlouvě se strany dohodly na podmínkách provedení stavby Rozpojovací, přípojková skříň, kabelové vedení nn a uzemnění (Zařízení distribuční soustavy) a budoucím zřízením věcného břemene umístění, provozování, oprav a udržování Zařízení distribuční soustavy. Budoucí věcné břemeno by mělo zasahovat i na Předmět prodeje. V souladu s článkem V. odst. 1. SBS tímto prodávající převádí na kupujícího práva a povinnosti vyplývající se SBS, a to formou postoupení smlouvy dle § 1895 a násl. občanského zákoníku, a to v té části, která se týká Předmětu prodeje. Kupující tato práva a povinnosti z postoupené smlouvy týkající se Předmětu prodeje přijímá. Kupující podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu prodávající před uzavřením této smlouvy předal kopii SBS a je s ní tedy seznámen.

VI.

- 6.1. Kupující se zavazuje, že na Předmětu prodeje vybuduje stavbu „Bytové domy U KOMÍNA, Moravská Třebová“, a to v souladu se stavebním povolením vydaným Městským úřadem Moravská Třebová pod č.j. MUMT 28557/2024 dne 23.08.2024, které nabylo právní moci dne 25.09.2024 (v této smlouvě jen „Bytové domy“).
- 6.2. Kupující se zavazuje, že stavbu Bytové domy postaví v etapách, přičemž jednotlivé etapy, které jsou definovány v příloze č. 2 této smlouvy - vyznačení etap, dokončí takto:
 - a) 1. etapu na pozemkové parcele p.č. 2771/113 nejpozději do 4 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí,
 - b) 2. etapu na pozemkové parcele p.č. 2771/114 nejpozději do 8 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí,
 - c) 3. etapu na pozemkové parcele p.č. 2771/115 nejpozději do 10 let ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
- 6.3. Pro účely této smlouvy se dokončením příslušné etapy stavby Bytových domů rozumí den vydání kolaudačního souhlasu či den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (resp. posledního kolaudačního souhlasu či posledního kolaudačního rozhodnutí, pokud se části etap budou kolaudovat samostatně) na příslušnou etapu stavby Bytových domů v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. či jiným právním předpisem, kterým bude stavební zákon nahrazen a který bude účinný v okamžiku dokončení stavby.

Strany potvrzují, že stavbou Bytové domy se rozumí nejen vlastní stavba domů, ale i veškeré přípojky k domům, parkovací plochy, přístupové a příjezdové komunikace, terénní úpravy a výsadba zeleně na ploše pozemku, který je zahrnut v příslušné etapě, a trasy pro pěší a plochy okolí (dle záměru prodeje ze dne 1.6.2022, který byl vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Moravská Třebová dne 2.6.2022 pod č. MUMT 18660/2022), jak jsou zahrnuty v příslušné etapě.
- 6.4. V případě, že kupující poruší povinnost dokončit příslušnou etapu stavby Bytových domů dle tohoto článku, zavazuje se prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu, která:
 - a) v případě prodlžení trvání méně než 6 měsíců činí 5 000,- Kč za každý měsíc prodlžení,
 - b) počínaje sedmým měsícem prodlžení činí 20 000,- Kč za každý měsíc prodlžení.
- 6.5. Ujednání o smluvní pokutě se nedotýká povinnosti kupujícího uhradit v plné výši náhradu škody vzniklou porušením povinnosti, ohledně které byla sjednána smluvní pokuta.
- 6.6. Prodávající se zavazuje, že bude kupujícímu na jeho žádost poskytovat nutnou součinnost a činit nutné kroky k tomu, aby budoucí kupující mohl realizovat výstavbu Bytových domů, zejména aby mohl získat veškeré veřejnoprávní nebo soukromoprávní akty, povolení, schválení a souhlasy či mohl splnit jiné podmínky nutné k realizaci výstavby a dokončení Bytových domů.
- 6.7. Prodávající prohlašuje, že vybudoval napojovací body v souladu s přílohou č. 4 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené mezi ním jako budoucím prodávajícím a kupujícím jako budoucím kupujícím ohledně budoucího prodeje Předmětu prodeje.

VII.

- 7.1. Kupující se zavazuje, že do doby dokončení stavby Bytových domů (všech tří etap - viz bod 6.2. této smlouvy) bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezatíží Předmět prodeje žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem, ani jiným věcným právem, ani Předmět prodeje či jeho část nezřídí.

Kromě zákazu zatížení a zcizení se kupující dále zavazuje, že k Předmětu prodeje nezřídí nájemní či pachtovní právo.

- 7.2. Zákaz zatížení a zcizení Předmětu prodeje se zřizuje jako věcné právo.
- 7.3. Prodávající se zavazuje, že po dokončení 1. etapy, resp. 2. etapy (viz bod 6.2. této smlouvy), a to každé samostatně, se jednostranně vzdá či uzavře s kupujícím dohodu o zániku zákazu zcizení a zatížení k pozemku či pozemkům zahrnutým v příslušné etapě.
Vzdání se či dohoda dle tohoto bodu 7.3. budou učiněny prodávajícím do 3 měsíců ode dne, kdy mu kupující doručí kolaudační souhlas (resp. kolaudační souhlasy či pravomocné kolaudační rozhodnutí či pravomocná kolaudační rozhodnutí) na příslušnou etapu stavby Bytových domů vydaný příslušným stavebním úřadem. Prodávající je dále bez zbytečného odkladu povinen poskytnout veškerou nutnou součinnost k tomu, aby skutečně došlo k výmazu zákazu zcizení a zatížení k pozemku nebo pozemkům příslušné etapy, a to včetně vydání nového (opraveného) prohlášení se o vzdání se takového práva nebo uzavření nové (opravené/upravené) dohody o zániku takového práva, ukáže-li se to nutné s ohledem na vkladové řízení u katastru nemovitostí.
- 7.4. Prodávající se zavazuje ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy mu kupující doručí kolaudační souhlas (resp. kolaudační souhlasy či pravomocné kolaudační rozhodnutí či pravomocná kolaudační rozhodnutí) na 3. etapu stavby Bytových domů vydaný příslušným stavebním úřadem, učinit patřičné kroky směřující k výmazu zákazu zatížení a zcizení, který je touto smlouvou zřízen a nebude do té doby vymazán, z katastru nemovitostí. Ve sjednané lhůtě je prodávající povinen podat ke katastrálnímu úřadu příslušný návrh.
- 7.5. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu udělí souhlas:
- a) ke zřízení zástavního práva k části Předmětu prodeje odpovídající rozsahu příslušné etapy, která se bude v době udělení souhlasu stavět, (viz bod 6.2. této smlouvy) nebo její části v případě, kdy zástavní právo bude zřízeno ve prospěch banky poskytující úvěr, který bude poskytován výlučně za účelem financování příslušné etapy výstavby Bytových domů či v souvislosti s prodejem bytů v příslušné etapě výstavby těchto Bytových domů jejich budoucím nabyvatelům (zákazníkům kupujícího).
 - b) se zatížením (a to i věcným břemenem) Předmětu prodeje, je-li takové zatížení nutné nebo obvyklé v souvislosti s výstavbou Bytových domů (zejména věcná břemena nutná pro umístění energetické a jiné infrastruktury nutné k provozu Bytových domů).
 - c) k převodu Předmětu prodeje či příslušné etapy Předmětu prodeje na obchodní společnost (družstvo) ovládanou/vlastněnou kupujícím za podmínky, že nabyvatel se zaváže vybudovat Bytové domy (příslušnou etapu či etapy) za podmínek dohodnutých v této kupní smlouvě a současně:
 - nabyvatel převezme veškeré povinnosti Stavebníka ze Smlouvy o právu a podmínkách provedení stavby uzavřené ohledně výstavby Bytových domů (příslušné etapy Bytových domů) s prodávajícím jako Městem; a
 - kupující a nabyvatel zůstanou vůči prodávajícímu ze všech povinností dle této kupní smlouvy a dle Smlouvy o právu a podmínkách provedení stavby zavázáni společně a nerozdílně.

VIII.

- 8.1. Prodávající informoval kupujícího, že po dokončení Bytových domů a vzniku bytového spoluvlastnictví ve smyslu § 1158 a násl. občanského zákoníku má zájem na odkoupení jedné až pěti bytových jednotek vzniklých v Bytových domech.
- 8.2. Kupující se zavazuje, že poté, co se rozhodne započít s prodejem jednotek vymezených v Předmětu prodeje, bude informovat prodávajícího o této skutečnosti a sdělí mu kupní cenu jednotlivých prodávaných jednotek. Prodávající má právo jednotku či jednotky zakoupit za podmínek, za které je bude kupující prodávat jiným subjektům a po splnění podmínek pro nabytí majetku vyplývajících zejména ze zákona o obcích. Konkrétní podmínky kupní

smlouvy budou upřesněny dohodou stran v případě zájmu prodávajícího o koupi jednotky či jednotek.

IX.

- 9.1. Vlastnictví k Předmětu prodeje nabude kupující zápisem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
- 9.2. Zákaz zatížení a zcizení vzniká vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že tato kupní smlouva bude předložena Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálnímu pracovišti Svitavy k provedení vkladu práv do katastru nemovitostí až poté, co kupující uhradí prodávajícímu celou kupní cenu + DPH, jak je dohodnuto v bodě 4.1. této smlouvy. O tom, že kupující uhradil kupní cenu v plné výši, vystaví prodávající potvrzení. V případě, že kupující podá návrh na vklad práva dle této kupní smlouvy katastrálnímu úřadu dříve, než uhradí kupní cenu, pak se okamžikem doručení smlouvy Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálnímu pracovišti Svitavy tato kupní smlouva ruší.
- 9.4. Stejný den, jako uzavírají tuto kupní smlouvu, podepsaly strany i návrh na vklad práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy, který dle dohody stran zůstane u prodávajícího. Tento oboustranně podepsaný návrh na vklad práv do katastru nemovitostí doručí příslušnému katastrálnímu úřadu prodávající nejpozději do 5 pracovních dnů od uhrazení celé kupní ceny + DPH kupujícím prodávajícímu.
- 9.5. Strany se dohodly, že náklady na řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 9.6. Dle této smlouvy lze u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy v katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová na příslušném listu vlastnictví zapsat vklad tak, že:
 - kupující je vlastníkem Předmětu prodeje;
 - byl zřízen zákaz zatížení a zcizení dle článku VII. této smlouvy.

X.

- 10.1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí prodávající.

XI.

- 11.1. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - příloha č. 2 - vyznačení etap.
- 11.2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Tuto smlouvu lze zrušit pouze písemně.
- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

XII.

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozd. předpisů:

Záměr převodu nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Moravské Třebové od 09.04.2025 do 28.04.2025 pod č.j. MUMT 11656/2025/OMM/HeM

Prodej pozemku a zřízení zákazu zatížení a zcizení byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Moravská Třebová č. 551/Z/120525 ze dne 12.05.2025.

V Moravské Třebové dne:

Za prodávajícího:

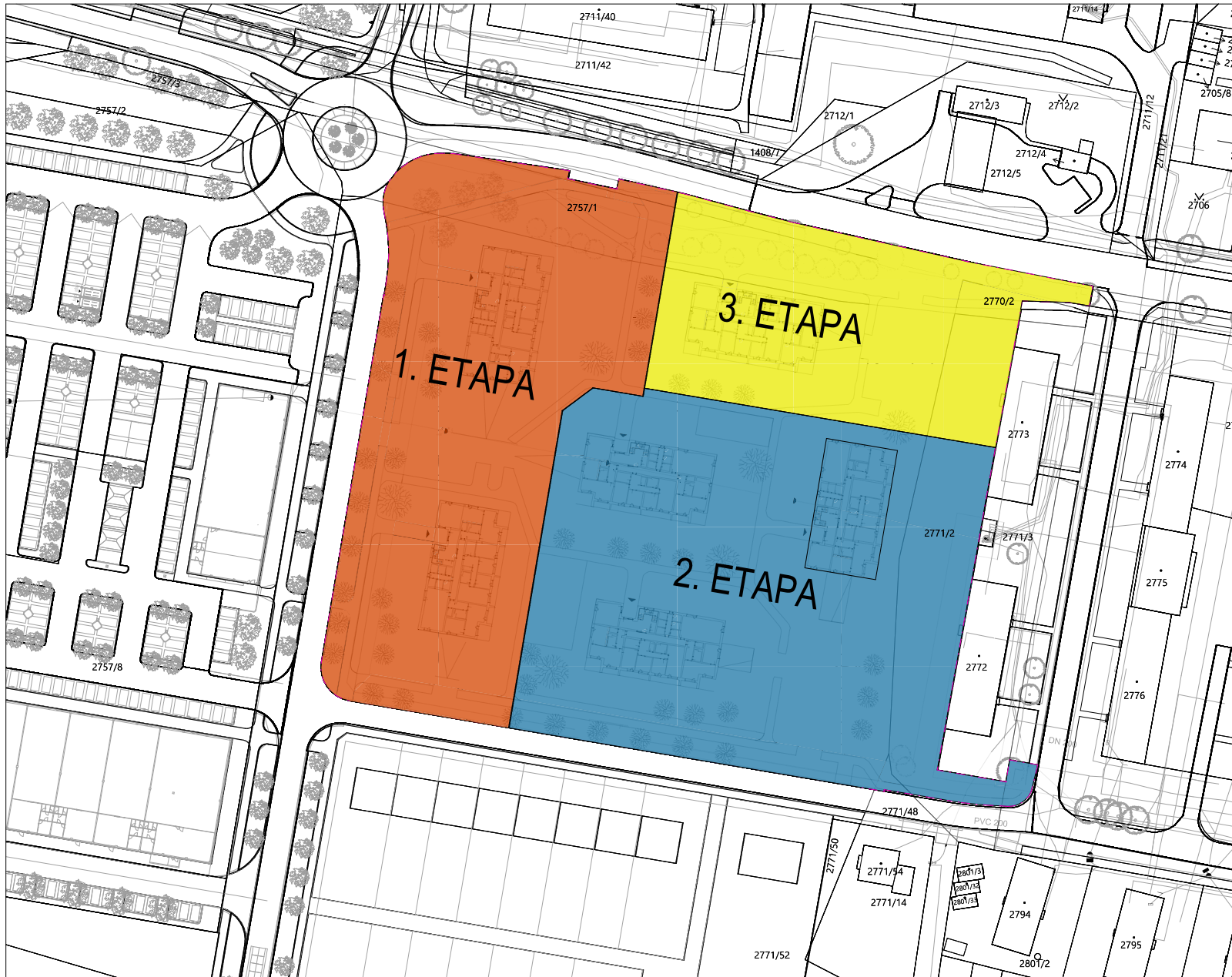
Za kupujícího:

.....
Ing. Pavel Charvát
starosta města Moravská Třebová

.....
XXXXXXXXXX
předseda představenstva enteria a.s.

SITUACE

NÁVRH ETAPIZACE



1. ETAPA	42 BYTOVÝCH JEDNOTEK
2. ETAPA	66 BYTOVÝCH JEDNOTEK
3. ETAPA	24 BYTOVÝCH JEDNOTEK
CELKEM	132 BYTOVÝCH JEDNOTEK