Kupní smlouva
a smlouva o zřízení předkupního práva a práva výhrady zpětné koupě
č. 0124310001
(dále jen **„Smlouva")**

kterou podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník"), uzavřely tyto smluvní strany:

Město Litomyšl
IČ 00276944
se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl, PSČ 570 20
zastoupené starostou města Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M.
dále označeno jako „**prodávající**"

a

Název
IČ
se sídlem
zastoupená
dále označen jako „**kupující**".

Preambule

Záměrem kupujícího je výstavba 20 rodinných domů v lokalitě „Husova čtvrť" Litomyšl, včetně příslušející infrastruktury, a to dle zadávacích podmínek *Prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitě „Husova čtvrť" Litomyšl*, které tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této Smlouvy.

Článek I.
Předmět koupě

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku:
   - p. p. č. 401/90, orná půda o výměře 396 m^2,
   - p. č. st. 117, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 36 m^2 – zbořeniště,
   - p. p. č. 401/91, orná půda o výměře 569 m^2,
   - p. p. č. 401/103, orná půda o výměře 406 m^2,
   - p. p. č. 401/121, orná půda o výměře 544 m^2,
   - p. p. č. 401/122, orná půda o výměře 590 m^2,
   - p. p. č. 401/123, orná půda o výměře 7445 m^2,
   - p. p. č. 401/127, orná půda o výměře 441 m^2,
   - p. p. č. 401/128, orná půda o výměře 449 m^2,
   - p. p. č. 401/129, orná půda o výměře 458 m^2,
   - p. p. č. 401/130, orná půda o výměře 466 m^2,
   - p. p. č. 401/131, orná půda o výměře 474 m^2,
   - p. p. č. 401/132, orná půda o výměře 482 m^2,
   - p. p. č. 401/133, orná půda o výměře 491 m^2,
   - p. p. č. 401/134, orná půda o výměře 499 m^2,
   - p. p. č. 401/135, orná půda o výměře 560 m^2,
   - p. p. č. 401/136, orná půda o výměře 551 m^2,
   - p. p. č. 401/137, orná půda o výměře 542 m^2,
   - p. p. č. 401/138, orná půda o výměře 533 m^2,
   - p. p. č. 401/139, orná půda o výměře 524 m^2,
   - p. p. č. 401/140, orná půda o výměře 516 m^2,
   - p. p. č. 401/141, orná půda o výměře 507 m^2,
   - p. p. č. 401/142, orná půda o výměře 498 m^2,

vše zapsáno na LV č.10001 v katastrálním území Nedošín obce Litomyšl u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy (dále společně jako „pozemky" nebo „předmět koupě").

2. Prodávající prohlašuje a zaručuje, že předmět koupě není ke dni podpisu této Smlouvy zatížen jakýmikoliv závazky nebo právy třetích osob. Výjimkou může být ochranné pásmo vlastníků či správců jednotlivých inženýrských sítí.
3. Prodávající touto Smlouvou prodává předmět koupě kupujícímu a kupující touto smlouvou předmět koupě kupuje a přijímá do svého vlastnictví, to za dále uvedených podmínek.
4. Kupující prohlašuje, že je mu znám fyzický i právní stav předmětu koupě a tento odpovídá účelu, pro nějž je předmět koupě kupován.

Článek II.
Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena za předmět koupě činí XXX,- Kč/m^2 bez DPH, tj. celkem ve výši XX.XXX.XXX, - Kč bez DPH (XXX x 17977 m^2).
2. Kupní cena vč. DPH v celkové výši XX.XXX.XXX, - Kč byla kupujícím uhrazena prodávajícímu před podpisem této smlouvy na bankovní účet č. 43-2061380237/0100 vedený u Komerční banky a.s pod variabilním symbolem 0124310001. Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje její uhrazení.

Článek III.
Ostatní podmínky prodeje

1. Kupující se zavazuje k vybudování infrastruktury v souladu s rozhodnutím Městského úřadu Litomyšl, odboru výstavby a územního plánování ze dne 7. 6. 2020 vydaným pod sp. zn.SZ MěÚ Litomyšl 037978/2020, č.j. MěÚ Litomyšl 001022/2021 (příloha č. 2 a nedílná součást Smlouvy), a se stavebním povolením Městského úřadu Litomyšl, odboru životního prostředí – vodoprávního úřadu ze dne 12. 4. 2021 vydaným pod sp. zn.SZ MěÚ Litomyšl 027660/2020 ZP/Pac, č.j. MěÚ Litomyšl 017308/2021, a to nejpozději do 18 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy. Vybudováním se pro účely tohoto ustanovení rozumí vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání staveb.
2. Kupující se zavazuje k vybudování 20 rodinných domů (dále jako „zástavba RD"), a to za dále uvedených podmínek:
   a) Kupující je povinen do 12 měsíců ode dne podpisu této smlouvy předložit prodávajícímu k odsouhlasení projektovou dokumentaci na vybudování zástavby RD. Projektová dokumentace musí být zpracována v souladu se všemi dotčenými právními předpisy a územním plánem při dodržení jednotného architektonického vzhledu, jednotného typu a tvaru střechy, dodržení stanovené uliční čáry, odpovídajícího rozměru, objemu a odstupů objektů, požadavky na jednotlivé inženýrské sítě a komunikace jsou dány územním plánem a projektem, počet parkovacích stání musí odpovídat funkční náplni objektů, bude navrženo a realizováno odpovídající množství zeleně. Kupující není oprávněn měnit množství realizovaných rodinných domů, ani jednotlivé parcely určené k zastavění, jakkoliv měnit, dělit či slučovat. Prodávající je povinen se k předložené projektové dokumentaci vyjádřit do 60 dnů ode dne, kdy mu byla předložena, v opačném případě se má za to, že s jejím obsahem souhlasí.
   b) Kupující je povinen do 18 měsíců ode dne podpisu této smlouvy předložit prodávajícímu stavební povolení, kterým byla povolena výstavba zástavby RD, vydané v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací.
   c) Kupující je povinen vybudovat zástavbu RD do 36 měsíců ode dne nabytí právní moci příslušného stavebního povolení, a to v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací a stavebním povolením.
   d) Vybudováním zástavby RD se pro účely této Smlouvy rozumí vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání staveb. Kolaudačním souhlasem se pro účely

tohoto ujednání rovněž rozumí povolení předčasného užívání stavby nebo rozhodnutí o zkušebním provozu stavby.

e) Změny stavby, které by se dotkly budoucího veřejného prostoru, infrastruktury, inženýrských sítí a odsouhlaseného vnějšího vzhledu zástavby RD, může kupující provést pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího, k jiným nebo drobným změnám např. vnitřního uspořádání není souhlas potřeba. Kupující je povinen potřebu provedení změny prodávajícímu písemně oznámit a prodávající je povinen se k navržené změně do 30 dnů vyjádřit. 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. Nevyjádří-li se prodávající ve stanovené lhůtě, má se za to, že s navrženou změnou souhlasí. Provede-li kupující změnu, jež vyžaduje souhlas prodávajícího, bez jeho souhlasu, považuje se tato změna za neoprávněnou.

3. Prodávající se zavazuje zajišťovat na svůj náklad služby (osvětlení, úklid atp.) dokončené a dosud nepředané části komunikace, pod podmínkou, že se bude jednat o zkolaudovanou část komunikace, na kterou budou navazovat již zkolaudované stavby rodinných domů. Úklidem se rozumí zimní úklid, nikoliv úklid znečištěné komunikace.
4. Pro případ, že dojde na straně kupujícího k prodlení s plněním závazků dle odstavce 1. nebo 2. tohoto článku Smlouvy v důsledku jím nezaviněných okolností a/nebo skutečností, překážek bránících zdárnému zahájení, pokračování či dokončení vybudování zástavby RD, je povinností kupujícího informovat prodávajícího o těchto překážkách a existenci překážek doložit. Na základě doložených skutečností bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek této Smlouvy, jímž budou dotčené lhůty přiměřeně prodlouženy.

Článek IV.
Sankce

A) Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ, že jedna smluvní strana podstatným způsobem poruší některé z ustanovení této Smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna od této Smlouvy bez dalšího odstoupit.
2. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména nedodržení zadávacích podmínek a záměru zadávacího řízení, prodlení s vybudováním infrastruktury dle čl. III odst. 1 této Smlouvy, prodlení se zpracováním projektové dokumentace, prodlení se zajištěním stavebního povolení a prodlení s vybudováním zástavby RD dle čl. III odst. 2 této Smlouvy, to v případě neuplatnění odst. 4 téhož ustanovení.
3. Případné odstoupení nemá vliv na povinnost kupujícího uhradit prodávajícímu smluvní pokutu.

B) Smluvní pokuta

1. Pokud kupující poruší některou svoji povinnost stanovenou v čl. III. této Smlouvy, zavazuje se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu za každé jednotlivé porušení takto:
   a) za porušení povinnosti stanovené čl. III odst.1 je kupující povinen k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,025% kupní ceny za každý započatý měsíc prodlení.
   b) za porušení povinnosti stanovené čl. III odst.2 a), b) nebo c) je kupující povinen k úhradě smluvní pokuty ve výši 0,025% kupní ceny za každý započatý měsíc prodlení, a to za každé jednotlivé porušení zvlášť.
   c) za porušení povinnosti stanovené čl. III odst.2 písm. e) je kupující povinen k úhradě smluvní pokuty ve výši 50.000, - Kč za každou neoprávněnou změnu.
2. Prodávající a kupující se dohodli, že kupující uhradí společně s kupní cenou na bankovní účet prodávajícího vratnou zálohu na smluvní pokutu ve výši 4.000.000, - Kč.
3. V případě porušení povinnosti kupujícího stižené povinností uhradit smluvní pokutu, je kupující povinen na výzvu prodávajícího uhradit sjednanou smluvní pokutu do 15 dnů ode dne doručení výzvy. Neučiní-li tak kupující ani ve stanovené náhradní lhůtě, je prodávající

oprávněn započítat stanovenou smluvní pokutu na uvedenou vratnou zálohu. Po řádném vybudování zástavby RD a infrastruktury dle čl. III bude záloha na smluvní pokutu kupujícímu vrácena ve zbývající výši na jím uvedený bankovní účet.

4. Neuhrazení sjednané smluvní pokuty se považuje za podstatné porušení smlouvy.
5. Pro případ, že prodávající bude podle vedlejšího ujednání při této Smlouvě v podobě výhrady zpětné koupě dle následujícího odst. písm. C) žádat vrácení věci, bude prodávající oprávněn jednostranně započítat sjednanou smluvní pokutu proti povinnosti vrátit kupujícímu kupní cenu. Totéž platí při realizaci předkupního práva.

C) Smluvní strany si sjednávají právo výhrady zpětné koupě ve smyslu ust. § 2135 a násl. občanského zákoníku.

1. Pokud kupující nesplní svůj závazek k vybudování infrastruktury dle čl. III odst. 1) nebo nesplní svůj závazek k zajištění stavebního povolení dle čl. III odst. 2. písm. b) ani do 30 měsíců ode dne podpisu této smlouvy nebo pokud kupující nesplní svůj závazek k vybudování zástavby RD dle čl. III odst. 2) písm. c) ani do 48 měsíců od nabytí právní moci příslušného stavebního povolení, je prodávající oprávněn požádat kupujícího o převod předmětu koupě nebo jeho části zpět a kupující je povinen předmět koupě nebo jeho část převést zpět prodávajícímu za úplatu ve výši XXX,- Kč/m^2 bez DPH. Na výši kupní ceny při zpětné koupi nebude mít vliv skutečnost, zda bude k datu učinění výzvy či k datu zpětné koupě součástí pozemků rozestavěná stavba. Kupujícímu nebude při či po výkonu práva zpětné koupě náležet jakákoliv kompenzace v souvislosti s tím, že došlo ke zhodnocení pozemků.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, zavazuje se kupující na svůj náklad započatou stavbu odstranit.
3. Kupní cena bude při zpětné koupi splatná poté, kdy bude vlastnické právo prodávajícího zapsáno do katastru nemovitostí a na předmětu koupě nebudou váznout žádná práva třetích osob, s výjimkou případného věcného břemene zřízeného ve prospěch správce inženýrské sítě.
4. Toto právo se sjednává jako právo věcné a sjednává se na dobu neurčitou.
5. Na žádost kupujícího bude dohodou smluvních stran zrušeno právo zpětné koupě po splnění povinnosti stanovené čl. III odst. 2 písm. c).

D) Společná ustanovení

1. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy poté, kdy bude vydáno stavební povolení nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva, zavazuje se kupující do třiceti dnů po odstoupení od Smlouvy uzavřít písemnou smlouvu s prodávajícím, kterou na prodávajícího bezúplatně a bez jakýchkoliv dalších podmínek převede všechna práva a povinnosti stavebníka v části staveb, u nichž nebylo započato s výstavbou nebo nebyla splněna povinnost pro vybudování ani ve lhůtě do 48 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení. Pokud kupující poruší tuto svoji sjednanou povinnost, zavazuje se počínaje prvním dnem prodlení hradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení.

Článek V.
Předkupní právo

1. Smluvní strany si sjednávají k předmětu smlouvy předkupní právo ve smyslu ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku.
2. Kupující se tímto zavazuje nabídnout předmět koupě prodávajícímu jako předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému), a to nikoliv za cenu nabídnutou koupěchtivým, ale za úplatu ve výši XXX, - Kč/m^2 bez DPH. Smluvní strany sjednávají, že toto předkupní právo je rozšířeno na všechny způsoby zcizení.
3. Předkupní právo se sjednává jako právo věcné a sjednává se na dobu 6 let.

4. Na žádost kupujícího bude dohodou smluvních stran zrušeno předkupní právo ve vztahu ke konkrétnímu stavebnímu pozemku v případě, když na tomto stavebním pozemku bude dokončena hrubá stavba domu v souladu s odsouhlaseným projektem a ve stavu uzavření domu stěnami a střechou, a to do 90 dnů ode dne doručení takové žádosti kupujícího prodávajícímu.
5. Kupující bere na vědomí, že na výši kupní ceny při využití předkupního práva nebude mít vliv skutečnost, zda bude k datu učinění výzvy či k datu koupě součástí předmětu koupě rozestavěná stavba domu či inženýrských sítí. Kupujícímu nebude při či po výkonu předkupního práva náležet jakákoliv kompenzace v souvislosti s tím, že došlo ke zhodnocení pozemku.
6. Kupní cena bude splatná poté, kdy bude vlastnické právo prodávajícího zapsáno do katastru nemovitostí a na předmětu koupě přitom nebude váznout žádné právo třetí osoby, evidované katastrem nemovitostí, s výjimkou případného věcného břemene zřízeného ve prospěch vlastníka nebo správce inženýrské sítě.
7. V případě, že dojde k uplatnění předkupního práva poté, kdy bude vydáno stavební povolení nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva, zavazuje se kupující současně s předmětem koupě převést na prodávajícího bezúplatně a bez jakýchkoliv dalších podmínek všechna práva a povinnosti stavebníka.

Článek VI.
Přechod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu koupě přechází na kupující ke dni zápisu do katastru nemovitostí. Smluvní strany společně s touto smlouvou podepsaly i návrh na vklad do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající zajistí podání návrhu na vklad a uhradí náklady spojené s vedením řízení o návrhu.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny k vzájemné součinnosti tak, aby došlo k zápisu všech práv v souladu s touto smlouvou.
3. Prodávající a kupující se dohodli že vlastnické právo k p. p. č. 401/103, orná půda o výměře 406 m^2, a p. p. č. 401/123, orná půda o výměře 7445 m^2, bude za dále stanovených podmínek převedeno zpět na prodávajícího.
   Kupující se uvedené pozemky zavazuje převést zpět do vlastnictví prodávajícího včetně vybudované komunikace, kanalizace, vodovodu a veřejného osvětlení, kdy vybudováním se pro účely tohoto ustanovení rozumí vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání staveb, a též dokončení terénních úprav a výsadby zeleně, a to neprodleně po vybudování zástavby RD.
   Prodávající se v případě vybudování zástavby RD do 24 měsíců od uzavření této smlouvy zavazuje odkoupit uvedené pozemky za 50% sjednané kupní ceny, tedy za cenu ve výši XXX, - Kč /m^2 bez DPH, a v případě vybudování zástavby RD do 4 let od uzavření této smlouvy se zavazuje odkoupit uvedené pozemky za 25% sjednané kupní ceny bez DPH, tedy za cenu ve výši XXX, - Kč /m^2 bez DPH.
   V případě pozdějšího vybudování se kupující zavazuje k bezúplatnému převodu p. p. č. 401/103, orná půda o výměře 406 m^2, a p. p. č. 401/123, orná půda o výměře 7445 m^2, do vlastnictví prodávajícího, a to včetně vybudované komunikace, kanalizace, vodovodu a veřejného osvětlení, zpět do vlastnictví prodávajícího.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma jejími účastníky a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Prodávající se zavazuje k jejímu zveřejnění neprodleně po jejím podpisu oběma smluvními stranami.
2. Podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, Budoucí prodávající potvrzuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 uvedeného zákona byl

záměr Města Litomyšle prodat předmět koupě a uzavřít tuto Smlouvu zveřejněn Městem Litomyšl od DD. MM. 2024 do DD. MM. 2024 před příslušným usnesením Zastupitelstva města na úřední desce městského úřadu, přičemž se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

3. Uzavření Smlouvy bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva města Litomyšle dne DD. MM. 2024 usnesením č. XX/24, a to v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona o obcích. Text smlouvy byl schválen Radou města Litomyšle dne DD. MM. 2024 pod usnesením č. XX/24.
4. Vztahy mezi účastníky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
5. Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran a jedno jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
6. Změny Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou smluvních stran, a to postupně číslovanými dodatky.
7. Pokud bude jakékoliv ujednání této Smlouvy shledáno jako neplatné, nezákonné nebo nevynutitelné, platnost a vynutitelnost zbývajících ujednání tím nebude dotčena. Účastníci se zavazují bez zbytečného odkladu takové ujednání nahradit novým bezvadným ujednáním, aniž by požadovaly výhodu nebo plnění, které dříve neměly.
8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
   - Příloha č. 1 – zadávací podmínky
   - Příloha č. 2 – projektová dokumentace „Zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť", zpracovaná projekční kanceláří KIP spol. s.r.o. LITOMYŠL, se sídlem Toulovcovo nám. 156, 570 01 Litomyšl
   - Příloha č. 3 – veřejná vyhláška – rozhodnutí o schválení stavebního záměru na stavbu zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť, Litomyšl, vydáno dne 7. 6. 2020
   - Příloha č. 4 – rozhodnutí o povolení na stavbu Zainvestování území pro RD v lokalitě Husova čtvrť – Kanalizace splašková, Kanalizace dešťová, Vodovod ze dne 12. 4. 2021
   - Příloha č. 5 – zastavovací studie Husova čtvrť – rozšíření obytného území, vypracovaná Ing. Arch. Zdeňkou Vydrovou
9. Účastníci prohlašují, že je jim znám význam jednotlivých ujednání této Smlouvy a že tuto Smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své podpisy osoby oprávněné k jednání za smluvní strany.

V Litomyšli dne ……

V …… dne ……

……

za město Litomyšl
Mgr. Daniel Brýdl, LL.M., starosta
prodávající

……