

Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě č. PLA/34/07/000337/2025

Tento dodatek č. 1 („**Dodatek**“) uzavírají následující smluvní strany:

Na straně jedné:

Městská část Praha 11

IČO: 002 31 126, se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4,

zastoupena Ing. Martinem Sedekem, starostou (dále jen „**MČ**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1,

zastoupena doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem (dále jen „**HMP**“)

(HMP a MČ dále společně také jen „**Municipality**“)

Na straně druhé:

Na Jelenách a.s.

IČO: 257 25 882, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29579,

zastoupena Ing. Michalem Kociánem, členem správní rady

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“)

Preambule Dodatku

- A. Smluvní strany uzavřely dne 19. 9. 2025 plánovací smlouvu, která byla schválena usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 26/23 ze dne 11.9.2025 a usnesením zastupitelstva Městské části Praha 11 č. 0011/19/Z/2025 ze dne 4. 9. 2025 („**Plánovací smlouva**“).
- B. V současné době probíhá projednávání Návrhu MPP, jehož návrh ve své aktuální podobě **zveřejněné pro opakované veřejné projednání dne 20. 10. 2025 // schválené usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo DOPLNIT ze dne DOPLNIT** navrhuje na Pozemcích novou územně plánovací regulaci, která umožňuje realizaci Investičního záměru Investora v rozsahu Dodatečné kapacity HPP, již zamýšlí Investor využít k realizaci Investičního záměru Investora.
- C. Návrh MPP na Pozemcích zároveň navrhuje plochu, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením podmiňující plánovací smlouvy mezi HMP a stavebníkem. Jelikož Plánovací smlouva splňuje požadavky na tuto podmiňující plánovací smlouvu vyžadovanou v Návrhu MPP, jsou uzavřením Plánovací smlouvy splněny podmínky pro rozhodování v území pro případ vydání a nabytí účinnosti Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě dle Návrhu MPP. Je záměrem Smluvních stran, aby Plánovací smlouva v případě vydání a nabytí účinnosti Metropolitního plánu v podobě dle Návrhu MPP bez dalšího naplňovala požadavky na uzavření podmiňující plánovací smlouvy a bez dalšího umožnila rozhodování v území pro umístění Investičního záměru Investora na Pozemcích.
- D. Smluvní strany současně shledaly potřebu upravit některá vzájemná práva a povinnosti sjednaná v původní verzi Plánovací smlouvy.
- E. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako jim přiřazen v Plánovací smlouvě ve znění tohoto Dodatku.
- F. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tento Dodatek. Níže v tomto Dodatku je uvedeno konsolidované znění Plánovací smlouvy (ve znění Dodatku), které bylo s ohledem na výše uvedené příslušně upraveno, a ode dne účinnosti tohoto Dodatku budou mezi Smluvními stranami platit práva a povinnosti vyplývající z Plánovací smlouvy ve znění Dodatku, jak je uvedeno níže.

Plánovací smlouva

Tuto plánovací smlouvu ve znění dodatku č. 1 uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Na straně jedné:

Městská část Praha 11

IČO: 002 31 126, se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4,

zastoupena Ing. Martinem Sedekem, starostou (dále jen „**MČ**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1,

zastoupena doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem (dále jen „**HMP**“)

(HMP a MČ dále společně také jen „**Municipality**“)

Na straně druhé:

Na Jelenách a.s.

IČO: 257 25 882, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29579,

zastoupena Ing. Michalem Kociánem, členem správní rady

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“)

Obsah

I.	Definice a výklad Smlouvy.....	6
II.	Předmět Smlouvy.....	11
III.	Základní parametry.....	13
IV.	Předmět a způsob Plnění Investora.....	15
V.	Další podmínky Plnění Investora.....	21
VI.	Převzetí Nefinančního plnění.....	26
VII.	Závazky a součinnost samosprávy.....	27
VIII.	Zajištění závazků ze Smlouvy.....	33
IX.	Utvrzení závazků ze Smlouvy.....	34
X.	Odpovědnost Smluvních stran.....	38
XI.	Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy.....	40
XII.	Trvání Smlouvy.....	43
XIII.	Přechodná ustanovení.....	46
XIV.	Závěrečná ustanovení.....	47

Preambule

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena Změna ÚP, iniciovaná MČ, realizovat Investiční záměr Investora.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr Investora, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Změnou ÚP také dojde ke zhodnocení, resp. změně funkce Pozemků. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem Investora podílet.
- D. Současně jsou si Smluvní strany vědomy, že v daném území dotčeném Změnou ÚP působí i další investoři, resp. vlastníci pozemků, kteří se mohou podílet na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP.
- E. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- F. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice při zohlednění nabytí plné účinnosti Stavebního zákona až po přijetí Metodiky Zastupitelstvem HMP.
- G. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem Investora a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem Investora. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem Investora. Smluvní strany očekávají, že tato Smlouva i Změna ÚP (v případě svého vydání) budou v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).
- H. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem Investora. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- I. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

J. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice a výklad Smlouvy

Definice

I.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Bankovním účtem MČ se rozumí bankovní účet č. 19-2000807399/0800, vedený u České spořitelny.

Dodatečnou kapacitou HPP se rozumí kapacita HPP Investičního záměru ujednaná v Základních parametrech, kterou lze čerpat nad rámec Maximální kapacity HPP, pokud její čerpání umožní přijetí a nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů.

Dodatečným finančním plněním se rozumí peněžní prostředky, které je Investor povinen uhradit HPP a MČ za čerpání Dodatečné kapacity HPP.

Dohodou o vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku uzavřená Smluvními stranami současně s touto Smlouvou, a to za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla tato Smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

Dokumentací se rozumí projektová dokumentace pro povolení záměru (popř. pro územní rozhodnutí či stavební povolení) pro Investiční záměr Investora nebo jeho podstatnou část, která může být na žádost Investora ověřována ze strany HPP/MČ z hlediska jejího souladu se Základními parametry.

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem HPP se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HPP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidováno Finanční plnění a Dodatečné finanční plnění nebo jejich část, které HPP užije v souladu s touto Smlouvou.

HPP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je Smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

HPP se rozumí (i) do Rozhodného dne HPP ÚP nebo (ii) od Rozhodného dne HPP ÚP nebo HPP MPP, a to dle pravidel stanovených v čl. XIII Smlouvy.

HPP ÚP¹ se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.²

¹ Pojem HPP ÚP má stejný význam jako pojem HPP Z uvedený v Regulačním výkresu.

² Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

HPP MPP se rozumí hrubá podlažní plocha³ započitatelná (vstupující do výpočtu) dle regulativů Metropolitního plánu.⁴

Garantovaná částka má význam uvedený v čl. VIII.3 Smlouvy.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.10 Smlouvy.

Investičním záměrem Investora se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

Investorem se rozumí společnost Na Jelenách a.s. IČO: 257 25 882, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29579, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Kolaudací či kolaudačním rozhodnutím se rozumí pravomocné veřejnoprávní povolení k užívání stavby vyžadované dle platných právních předpisů.

Kooperující vlastník má význam uvedený v čl. II.8 Smlouvy.

Limit zajištění má význam uvedený v čl. VIII.2 Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru Investora ujednaný v Základních parametrech. Maximální kapacitu HPP lze za sjednaných podmínek překročit o Dodatečnou kapacitu HPP.

MČ se rozumí městská část HMP, která je Smluvní stranou této Smlouvy, na jejímž území je realizován Investiční záměr Investora a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy, tj. Městská část Praha 11.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022 ve spojení s usnesením Zastupitelstva HMP č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025 podle kterého platí, že při uzavírání smluv dle „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ je nutné v nezbytném rozsahu přihlížet ke změnám vyplývajícím ze Stavebního zákona, včetně nové právní úpravy plánovacích smluv a usneseními Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími.

Metropolitním plánem se rozumí nový územní plán hlavního města Prahy, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 a jehož návrh je ke dni uzavření Smlouvy projednáván // schválen usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo DOPLNIT ze dne DOPLNIT, avšak doposud nenabyl účinnosti.

Návrhem MPP se rozumí návrh Metropolitního plánu ve verzi zveřejněné dne 20. 10. 2025 pro účely opakovaného veřejného projednání konaného dne 19.11.2025 a 26. 11. 2025 // ve verzi schválené usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo DOPLNIT ze dne DOPLNIT, který doposud nenabyl účinnosti.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

Nové Ručitelské prohlášení má význam uvedený v čl. VIII.3 Smlouvy.

³ Hrubou podlažní plochou se dle nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy.

⁴ Pro účely této Smlouvy se hrubou podlažní plochou započitatelnou dle regulativů Metropolitního plánu rozumí množství hrubých podlažních ploch vstupujících do výpočtu dle čl. 96 odst. 1 Návrhu MPP.

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XII.16 Smlouvy, aby nahradily tuto Smlouvu, dojde-li ke zrušení této Smlouvy nebo její části.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní vlastník má význam uvedený v čl. II.8 Smlouvy.

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Podmiňující plánovací smlouvou se rozumí plánovací smlouva, jejímž uzavřením podmiňuje Návrh MPP v souladu s § 81 odst. 3 Stavebního zákona rozhodování v území na Pozemcích a která v případě vydání a nabytí účinnosti Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě odpovídající Návrhu MPP bude podmínkou pro rozhodování v území na Pozemcích.

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční plnění služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního plnění, pokud tyto nebrání nebo neomezuji řádné využívání Nefinančního plnění ke sjednanému nebo obvyklému účelu, a (i) jehož zřízení vyplynulo z platných právních předpisů, (ii) bylo zřízeno mezi Investorem a Municipality nebo mezi Investorem a správcí sítí nebo komunikací, (iii) jehož zřízení vyžaduje výstavba Nefinančního plnění anebo Investičního záměru Investora, (iv) jež bude vyžadováno ze strany příslušného orgánu veřejné moci, nebo (v) kterým jsou Pozemky zatíženy historicky, tedy zatížení zřízené ve prospěch třetích osob před nabytím platnosti této Smlouvy; v případech neuvedených ve větě před středníkem je Investor povinen získat k zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční plnění služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního plnění vždy předchozí souhlas té Municipality, v jejíž prospěch má být předmět Nefinančního plnění podle této Smlouvy Investorem převeden. V takovém případě budou Smluvní strany postupovat analogicky podle čl. III.5 písm. a) této Smlouvy, přičemž nevyjádří-li se dotčená Municipality k žádosti Investora do tří (3) měsíců od jejího prokazatelného doručení, pak platí, že ke dni marného uplynutí této lhůty souhlas Investorovi udělila.

Pozemky se rozumí Pozemky NJE a Pozemky Kooperujících vlastníků, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 1 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v mapovém zákresu v Příloze č. 1 této Smlouvy hranicí řešeného území).

Pozemky HMP se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP ve vlastnictví HMP, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 5 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

Pozemky Kooperujících vlastníků se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP ve vlastnictví Kooperujících vlastníků, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 5 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

Pozemky Ostatních vlastníků se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 5 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

Pozemky Samostatně kooperujících vlastníků se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP ve vlastnictví Samostatně kooperujících vlastníků, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 5 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

Pozemky NJE se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP ve vlastnictví Investora nebo třetích osob, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v Příloze č. 5 této Smlouvy a v seznamu pozemků, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy.

PSP se rozumí nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

Regulačním výkresem se rozumí výkres v Příloze č. 3 této Smlouvy, který v souladu s čl. III.1 písm. b) Smlouvy stanoví Základní parametry nebo jejich část.

Rozhodným dnem se rozumí den, kdy Investor poprvé od uzavření Smlouvy podá k příslušnému stavebnímu úřadu jakoukoli žádost o povolení (části) Investičního záměru Investora na Pozemcích, kterou bude příslušný stavební úřad posuzovat dle regulativů Metropolitního plánu.⁵

Ručitelem se rozumí společnost RPP Holding a.s., IČO: 073 75 603, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 23749.

Ručitelským prohlášením se rozumí Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem ve prospěch HMP a MČ, jak je blíže vymezeno v čl. VIII.2 Smlouvy.

Samostatně kooperující vlastník má význam uvedený v čl. II.8 Smlouvy.

Smlouvou se rozumí tato veřejnoprávní plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), MČ a HMP (jako postoupenými stranami) a postupníkem, který bude novým vlastníkem Pozemků, na základě které postupník vstoupí do všech práv a povinností z této Smlouvy, a ostatních Smluvních dokumentů, včetně všech práv obligační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří Přílohu č. 11 Smlouvy.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně Ručitelského prohlášení, a ostatní právní jednání, tzn. další dohody a smlouvy a jiné dokumenty uzavřené (učiněné) na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvními stranami se rozumí společně HMP, MČ a Investor a Smluvní stranou případně i kterákoli z těchto osob.

Snížení limitu zajištění má význam uvedený v čl. VIII.2 Smlouvy.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Standardy tvorby veřejného prostranství se rozumí standardy a manuály HMP a MČ pro tvorbu veřejných prostranství, ve znění platném k okamžiku nabytí platnosti této Smlouvy, především (i) Manuál tvorby veřejného prostranství hlavního města Prahy, 06/2014, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (ii) Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, 10/2021, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (iii) Standard hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy, (iv) Strategie adaptace hlavního města Prahy na klimatickou změnu, 2020, zpracovaná Magistrátem hlavního města Prahy a (v) Standardy aktivní mobility v Praze, 08/2022, zpracované Institutem plánování a rozvoje.

⁵ Tj. nebude se jednat o záměr nebo část záměru, jejichž přípustnost se dle právních předpisů anebo dle ustanovení Metropolitního plánu (viz čl. 167 Návrhu MPP) posuzuje dle regulativů ÚP.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Starým stavebním zákonem se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

Zajištěnými dluhy se rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Investorem na základě této Smlouvy či jiných Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi ve prospěch HMP a/nebo MČ, ať již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné, a to zejména povinnost (dluh) Investora poskytnout HMP a/nebo MČ Dodatečné finanční plnění, Nefinanční plnění, popř. náhradní finanční plnění, jak jsou blíže specifikovány v příslušných Smluvních dokumentech.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru Investora, jenž bude realizován na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru Investora, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1 této Smlouvy.

Základními parametry kategorie I se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry uvedené v čl. III.1 písm. a) této Smlouvy a Základní parametry označené jako „Základní parametry kategorie I“ v Regulačním výkresu.

Základními parametry kategorie II se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry označené v Regulačním výkresu jako „Základní parametry kategorie II“.

Zákonem o HMP se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. V.12 Smlouvy.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP SÚ HMP – číslo Z 3518. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP (např. Metropolitního plánu), pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP a možnosti jejich účelového určení (využití) dosahovat kapacity ve výši alespoň současné kapacity HPP na Pozemcích; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2 Smlouvy.

Výkladová ustanovení

- I.2. **Povolení záměru.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo Starého stavebního zákona.
- I.3. **Starý stavební zákon.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Starého stavebního zákona. V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Starého stavebního zákona.
- I.4. **Právní moc správního aktu.** V případech, kdy tato Smlouva váže určité právní následky k určitému správnímu aktu (např. povolení záměru), nastávají tyto právní následky

nikoliv v důsledku vydání tohoto správního aktu, ale v okamžiku, kdy tento správní akt nabude právní moci.

- I.5. **Odkazy na právní předpisy a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na právní předpisy budou vykládány jako odkazy na právní předpisy v platném a účinném znění ke dni uzavření této Smlouvy a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.
- I.6. **Výklad Regulačního výkresu a dalších příloh.** Regulativy a požadavky na Investiční záměr Investora a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu jsou závazné, není-li v Regulačním výkresu nebo této Smlouvě výslovně uvedeno jinak (např. označením „doporučující“ či „nezávazné“ apod.). Veškeré výkresy, které tvoří přílohu této Smlouvy, a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy (zejména PSP), obvyklým významem pojmů a s ohledem na účel a smysl této Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

- II.1. Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru Investora, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.2. Investor se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru Investora na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry. Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout HMP/MČ Plnění Investora a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě. Za porušení Základních parametrů se nepovažuje příprava projektové dokumentace pro podání žádosti o povolení záměru, při níž Investor použije metodiku výpočtu HPP MPP namísto HPP ÚP, a to i před Rozhodným dnem, za podmínky, že zamýšlený Investiční záměr Investora nepřekračuje Maximální kapacitu HPP dle čl. III.1 písm. a) Smlouvy.
- II.3. HMP a MČ budou respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru Investora a zavazují se tak ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, po přijetí Změny ÚP tuto nezměnit v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru Investora, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4. HMP a MČ se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.5. HMP a MČ se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jimi převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě převzatého Nefinančního plnění zajistí HMP a MČ pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, budou MČ i HMP jimi převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

Soulad s veřejným zájmem

- II.6. Municipality před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Metodiky posoudily návrh Změny ÚP i zamýšlený obsah Smlouvy a konstatují, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu,

jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:

- a) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky a při respektování jejích principů; Smlouvou především není dotčen princip volného mandátu při rozhodování zastupitelstva HMP o případném přijetí Změny ÚP (tato Smlouva nezaručuje schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, avšak sjednává podmínky spolupráce stran pro případ jejího přijetí);
- b) uzavření této Smlouvy významně přispěje s ohledem na důvody uvedené v Metodice a v Preambuli této Smlouvy k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem Investora; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
- c) Municipality prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získaly možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru Investora, přičemž postoje a vyjádření Municipality Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru Investora, což přispělo k participaci Municipality a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území města;
- d) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení Pozemků Investora, k níž dojde Změnou ÚP a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Municipality na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora.

Právní povaha Smlouvy

- II.7. Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svojí právní povahou veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. Správního řádu, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter závazků ve smyslu § 131 odst. 1 b) až d) Stavebního zákona, které jsou ve sjednaném rozsahu ujednány v čl. VII této Smlouvy. Smlouva zároveň v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona obsahuje také úpravu práv a povinností Smluvních stran v oblasti soukromého práva.

Ostatní

- II.8. Smluvní strany jsou si vědomy, že v lokalitě, ve které se nachází Investiční záměr Investora, jsou též

- a) pozemky dalších vlastníků, kteří nepožadují Změnu ÚP a nejsou připraveni poskytovat příspěvky dle Metodiky (dále jen „**Ostatní vlastníci**“);
- b) pozemky dalších vlastníků, kteří požadují Změnu ÚP a jsou připraveni poskytovat příspěvky dle Metodiky, a to na základě samostatné plánovací smlouvy s HMP a MČ (dále jen „**Samostatně kooperující vlastníci**“); a dále
- c) pozemky vlastníků, kteří požadují Změnu ÚP a jsou připraveni poskytovat příspěvky dle Metodiky prostřednictvím Investora, a Investor má s nimi pro tento účel uzavřenu smlouvu o spolupráci (dále jen „**Kooperující vlastníci**“).

Seznam Kooperujících vlastníků, Ostatních vlastníků a Samostatně kooperujících vlastníků je uveden v Příloze č. 4 této Smlouvy.

- II.9. Municipality berou na vědomí, že Investor plní povinnosti dle této Smlouvy ve vztahu ke všem Pozemkům NJE a dále též ve vztahu k Pozemkům Kooperujících vlastníků, a to bez ohledu na to, jaká osoba je v okamžiku uzavření této Smlouvy jejich vlastníkem.

- II.10. [úmyslně vypuštěno]
- II.11. Investor nepřebírá a nehradí jakýkoli příspěvek za Ostatní vlastníky či Samostatně kooperující vlastníky na rozvoj území dotčeného Změnou ÚP ve vztahu k Pozemkům Ostatních vlastníků či Pozemkům Samostatně kooperujících vlastníků dle Metodiky, a to ani v souvislosti s investičními záměry Ostatních vlastníků či Samostatně kooperujících vlastníků v území.
- II.12. Municipality dále berou na vědomí, že Kooperující vlastníci uzavřeli s Investorem dohodu o spolupráci, na jejímž základě Investor přebírá za tyto Kooperující vlastníky povinnost spoluúčasti na rozvoji území v souladu s Metodikou v souvislosti se Změnou ÚP, a zavazují se, že vůči těmto Kooperujícím vlastníkům nebudou vznášet jakékoli nároky na spoluúčast na rozvoji území, pokud jde o Pozemky Kooperujících vlastníků, dle Metodiky, či jiné obdobné nároky, v souvislosti se Změnou ÚP a nebudou je samostatně oslovovat za účelem uzavření plánovací smlouvy dle Metodiky k těmto pozemkům. Kooperující vlastníci prohlásili, že nebudou HMP ani MČ samostatně oslovovat za účelem uzavření samostatné plánovací smlouvy, přičemž prohlášení Kooperujících vlastníků tvoří Přílohu č. 13 této Smlouvy.
- II.13. Municipality se zavazují prosazovat srovnatelné podmínky pro využití daného území, resp. poskytování příspěvků dle Metodiky a dodržování zásad uvedených v Regulačním výkresu, ve vztahu ke všem vlastníkům v území dotčeném Změnou ÚP.
- II.14. [úmyslně vypuštěno]
- II.15. [úmyslně vypuštěno]

III. Základní parametry

- III.1. Smluvní strany se dohodly, že Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:
- Maximální kapacita HPP Investičního záměru Investora, která činí **239 963 m²**, jakožto Základní parametr kategorie I;
 - regulativy a požadavky na Investiční záměr Investora a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu, který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, jež jsou v Regulačním výkresu označeny jako „Základní parametry kategorie I“ či „Základní parametry kategorie II“;
 - Dodatečná kapacita HPP Investičního záměru Investora, která činí **38 565 m²**, jakožto Základní parametr kategorie I;
Investor je oprávněn čerpat Dodatečnou kapacitu HPP nad rámec Maximální kapacity HPP, pokud čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů; v takovém případě tedy celková kapacita HPP Investičního záměru nepřekročí součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP.
- Doporučené parametry Regulačního výkresu a údaje uvedené v analytických podkladech, jež tvoří Přílohu č. 6 této Smlouvy, jsou pouze indikativní a nezávazné.
- Marginální odchylky
- III.2. Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru Investora, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Smlouvy zjevné z jiných okolností.
- III.3. Investor je oprávněn odchýlit se od Základních parametrů kategorie II v případě, že bylo nutné respektovat požadavky uvedené v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona nebo jiného právního

předpisu, a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Základních parametrů; přijaté řešení zároveň musí odpovídat smyslu a účelu této Smlouvy.

III.4. Nebude-li ze stejného důvodu možné Investiční záměr Investora realizovat v souladu se Základními parametry kategorie I, musí Investor na tuto skutečnost písemně upozornit HMP i MČ a vyzvat je k jednání na adekvátní úpravě Základních parametrů kategorie I. Pokud by Municipality v takovém případě bez rozumného důvodu neposkytly součinnost s uzavřením dodatku k této Smlouvě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry kategorie I, aby bylo možné Investiční záměr Investora realizovat, a to ani do šesti (6) měsíců od doručení výzvy Investora, je Investor oprávněn se od těchto Základních parametrů kategorie I odchýlit; to však jenom v rozsahu nezbytně nutném pro dodržení požadavku orgánu stanoveném v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru Investora, případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy.

III.5. Smluvní strany deklarují, že o případné potřebě změny Základních parametrů budou vždy jednat v dobré víře a se vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran. Smluvní strany budou při změně Základních parametrů postupovat takto:

- a) v případě změny Základních parametrů kategorie II se Investor písemně obrátí odůvodněnou žádostí o změnu na HMP a MČ a požádá o písemný souhlas s konkrétní navrženou změnou Základních parametrů kategorie II. Investor na žádost HMP a MČ předloží jakékoli doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti potřeba. HMP a MČ se zavazují žádost Investora o změnu Základních parametrů kategorie II projednat a informovat jej o výsledku projednání do šedesáti (60) dní od přijetí žádosti. Souhlas s navrženou změnou Základních parametrů kategorie II uděluje písemně (i) za HMP primátor či jeho náměstek na základě předchozího rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a ii) za MČ starosta či místostarosta MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů kategorie II dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP či MČ doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP/MČ bez zbytečného odkladu informovat;
- b) v případě změny Základních parametrů kategorie I, se Investor písemně obrátí odůvodněnou žádostí o změnu Základních parametrů kategorie I na HMP a MČ formou uzavření písemného dodatku k této Smlouvě, který na straně HMP podléhá schválení zastupitelstvem HMP a na straně MČ podléhá schválení zastupitelstvem MČ;
- c) v případě změny parametrů, jež jsou v Regulačním výkresu označeny jako „Doporučené parametry“, Investor uvedenou změnu provede a o jejím provedení neprodleně písemně informuje Municipality včetně uvedení důvodů pro takovou změnu; souhlas Municipality k provedení změny se nepožaduje.

Ověření souladu se Základními parametry

III.6. Investor je oprávněn písemně požádat HMP (maximálně však jednou ročně, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak), s odkazem na tento článek Smlouvy, o písemné stanovisko k souladu Dokumentace se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).

III.7. Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů. Dokumentace bude vypracována v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Kopie Žádosti o ověření musí být Investorem doručena také MČ, jinak se nepovažuje za řádně doručenou ani HMP.

- III.8. HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření v součinnosti s MČ prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do šedesáti (60) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP a MČ písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tuto Smlouvu potvrdí, zda je příslušná Dokumentace, které se Žádost o ověření týká, v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru HMP v rozporu. Lhůta pro vyjádření dle tohoto odstavce počíná běžet ode dne, kdy byla Žádost o ověření (respektive její kopie) doručena současně HMP a MČ. Pakliže byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ později, než byla Žádost o ověření doručena HMP, lhůta počíná běžet ode dne, kdy byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ. V případě, že se HMP ve lhůtě k Žádosti o ověření nevyjádří a neučiní tak, ani v náhradní lhůtě šedesáti (60) dnů, platí, že uplynutím posledního dne náhradní lhůty k vyjádření byl soulad Dokumentace se Základními parametry ze strany HMP potvrzen.
- III.9. Za porušení Základních parametrů dle Smlouvy se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru Investora, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP v součinnosti s MČ ověřilo a potvrdilo postupem dle Smlouvy její soulad se Základními parametry.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1. Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění Investora.⁶ Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je Přílohou č. 2 této Smlouvy.
- IV.2. Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru Investora a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, které nebude možné rozumně vyřešit jinak, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru Investora (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Za důvody nezávislé na vůli Investora bude považováno zejména:
- a) rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu;
 - b) vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury;
 - c) vyhovění požadavku některého z účastníků správního řízení vztahujícího se k Investičnímu záměru Investora, pokud daný požadavek účastníka řízení objektivně nebylo možné rozumně vyřešit jiným způsobem a nevyhovění tomuto požadavku by s vysokou mírou pravděpodobnosti způsobilo významné průtahy v řízení; nebo
 - d) vydání změny ÚP, která brání realizaci Investičního záměru Investora;
- a to vše pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).

⁶ Municipality uzavírají tuto smlouvu jako osoba nepovinná k dani ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že by došlo k takové změně výkladu zákona nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Municipality (kterékoli z nich) vznikla povinnost uplatnit daň z přidané hodnoty, není tato daň zahrnuta ve výši Plnění Investora a Investor je povinen Municipality příslušnou částku daně doplatit na základě daňového dokladu vystaveného Municipality.

Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným HMP a MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat HMP a MČ. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku.

Neplyne-li ze Smlouvy jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního plnění a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního plnění, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního plnění.

Dojde-li k úpravě Plnění Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP, případně navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy, dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP, případně navýšená o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy, coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.

IV.3. Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházejícím čl. IV.2 Smlouvy je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP, případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy, Investičního záměru Investora a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ uzavření dodatku k této Smlouvě, v němž Smluvní strany dohodnou:

- a) snížení Maximální kapacity HPP Investičního záměru Investora jako Základního parametru dle čl. III.1 písm. a) této Smlouvy, případně navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP jako Základního parametru dle čl. III.1.c) této Smlouvy za podmínek dle této Smlouvy, o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá, a
- b) snížení výše dosud neposkytnuté části Plnění Investora v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru Investora (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Plnění Investora sjednaného v této Smlouvě (při započtení případného snížení dle čl. IV.2 Smlouvy).

Neplyne-li ze Smlouvy jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního plnění a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního plnění, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního plnění.

IV.4. Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Nárok na poskytnutí Dodatečného finančního plnění a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byl vydán Metropolitní plán. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora nebo Dodatečného finančního plnění.

IV.5. Ustanovení tohoto čl. IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.

IV.6. Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle čl. IV.4 této Smlouvy, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Dodatečného finančního plnění a Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

Finanční plnění

IV.7. [úmyslně vypuštěno]

IV.8. [úmyslně vypuštěno]

Nefinanční plnění

IV.9. Za účelem rozvoje občanského vybavení, konkrétně zlepšení dostupnosti předškolního vzdělávání a vytvoření volných míst v mateřských školách v lokalitě MČ Investor **vyprojektuje a zrealizuje** mateřskou školu („**Mateřská škola**“), to vše v souladu s následujícími podmínkami:

- a) stavba Mateřské školy bude umístěna na části Pozemků, jejichž označení a orientační poloha je stanovena v Příloze č. 7 Smlouvy, přičemž pro účely umístění Mateřské školy budou použity pozemky o celkové výměře cca 6 260 m², jejichž přesnou polohu určí Investor způsobem a ve lhůtě dle odst. b) níže („**Pozemky pro stavbu MŠ**“);
- b) Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího Pozemky pro stavbu MŠ a ve lhůtě šedesáti (60) dnů od vydání pravomocného povolení záměru pro Mateřskou školu jej předloží MČ. Přitom platí, že pozemek (či pozemky) bude určen a vymezen vhodně tak, aby mohl sloužit též jako zahrada pro Mateřskou školu, jež bude ke stavbě Mateřské školy organicky přiléhat a bude s Mateřskou školou v jednom funkčním celku. Nepředloží-li Investor geometrický plán ve lhůtě dle tohoto odst. b), je oprávněna jej nechat zpracovat MČ namísto Investora na jeho náklady kdykoli za trvání této Smlouvy; stavba Mateřské školy bude realizována v souladu se standardy uvedenými v Příloze č. 7 Smlouvy a v Zaručené kvalitě;
- c) o přípravě a realizaci stavby Mateřské školy bude MČ Investorem pravidelně informována; Investor se zavazuje podobu Mateřské školy úzce konzultovat s MČ a vyhovět jejím důvodným požadavkům v míře, kterou po něm lze rozumně a spravedlivě požadovat a která současně neohrozí termíny pro realizaci Mateřské školy a nebude představovat navýšení nákladů na realizaci Mateřské školy. Investor se zavazuje zajistit vydání pravomocného povolení záměru pro Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) let od vydání Změny ÚP; Municipality k realizaci tohoto plnění poskytnou nezbytnou součinnost. MČ určí osobu pověřenou jejím zastupováním ve věcech technických a informuje o tom písemně Investora. Tato osoba se za MČ na vyzvu Investora zúčastní zejména kontrolních dnů a přejímek (i dílčích) stavební a technické části díla a kolaudačních řízení;
- d) Investor dokončí stavbu Mateřské školy (zajistí její kolaudaci) a vyzve MČ k jejímu převzetí a k uzavření kupní smlouvy dle vzoru v Příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a předá Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu HMP, za současného svěření do správy MČ, a to nejpozději do: (i) čtyř (4) měsíců od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Mateřskou školu, nebo (ii) do deseti (10) let od okamžiku vydání Změny ÚP, dosáhl-li v tomto okamžiku současně počet bytových jednotek realizovaných Investorem v rámci Investičního záměru Investora alespoň počtu jeden tisíc (1 000), nebo (iii) do patnácti (15) let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. V případě, že Investor nevyzve MČ k uzavření kupní smlouvy a převzetí dokončené stavby Mateřské školy ve sjednané lhůtě, je MČ oprávněna vyzvat kdykoliv za trvání této Smlouvy k uzavření kupní smlouvy a předání dokončené stavby Investora;
- e) Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě Mateřské školy jako součásti pozemků na HMP a předá

Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu Mateřské školy MČ nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy;

- f) nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, MČ uhradí Investorovi při převodu cenu stavby ve výši odpovídající nejvýše 3 % konečných pořizovacích nákladů, které Investor MČ prokáže nejpozději s výzvou k uzavření kupní smlouvy o převodu Mateřské školy (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy o převodu Mateřské školy ze strany MČ); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než referenční hodnota realizace Mateřské školy v době sjednání Smlouvy stanovená dle Metodiky, tj. **135 431 600 Kč**, upravená o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy, nepřesáhne cena za převod částku **4 062 948 Kč**, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.10 Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, MČ uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu MŠ, a to maximálně ve výši **3 004 135 Kč** (tj. částka odpovídající maximálně 3 % z výpočtové ceny pozemku dle Metodiky v době sjednání této Smlouvy, tj. z částky **100 137 831 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.10 Smlouvy. Hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle inflační doložky, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření kupní smlouvy;
- g) Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ, jejichž součástí bude řádně realizovaná stavba Mateřské školy, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odst. d) tohoto článku Smlouvy;
- h) Smluvní strany se zavazují v budoucích jednáních zohlednit skutečnost, že stavba Mateřské školy na Pozemcích pro stavbu MŠ bude čerpat kapacitu za účelem výpočtu koeficientů míry využití území výhradně z Pozemků HMP. HMP se tímto zavazuje zarezervovat pro Investora příslušnou kapacitu za účelem výpočtu koeficientů míry využití území z Pozemků HMP a pakliže to umožní právní předpisy, rozhodnutí a další závazné dokumenty HMP, udělí HMP bezúplatně příslušný souhlas se zahrnutím Pozemků HMP a čerpáním této kapacity v nezbytném rozsahu bez zbytečného odkladu po předložení projektové dokumentace pro Mateřskou školu. Závazkem Investora dodat plnění dle čl. IV.9 Smlouvy není dotčeno právo Investora využít kapacitu HPP z Pozemků pro stavbu MŠ pro umístění staveb v rámci Investičního záměru Investora;
- i) MČ se po převodu vlastnického práva dle písm. g) tohoto článku zavazuje zprovoznit Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) měsíců od převzetí Mateřské školy.

IV.10. Investor vyprojektuje a **zrealizuje** v Zaručené kvalitě a v souladu se Standardy tvorby veřejných prostranství stavbu cyklostezky („**Cyklostezka**“); to vše v souladu s následujícími podmínkami:

- a) stavba Cyklostezky bude umístěna v souladu s Přílohou č. 8 a Regulačním výkresem, přičemž pro účely stavby Cyklostezky budou použity pozemky o celkové výměře cca 4 550 m², jejichž přesnou polohu a výměru určí Investor způsobem a ve lhůtě dle odst. d) níže;
- b) Pozemky vlastněné Investorem, na nichž bude realizována stavba Cyklostezky o celkové výměře cca 3 740 m², budou po realizaci stavby převedeny do vlastnictví HMP („**Pozemky pro stavbu Cyklostezky**“);
- c) Investor se zavazuje jednat s třetími osobami, které vlastní pozemky, na nichž má být stavba Cyklostezky umístěna, o udělení souhlasu s umístěním stavby a současně o možnosti převést po dokončení stavby Cyklostezky takové pozemky, resp. jejich části, do vlastnictví HMP. Pro případ, že souhlas třetích osob nebude možné získat, zavazují se Smluvní strany jednat v dobré víře o úpravě Nefinančního plnění,

případně postupovat dle ustanovení čl. IX.12 Smlouvy; nedodání příslušné části Nefinančního plnění na pozemcích třetích osob nebude v takovém případě považováno za porušení povinností Investora podle této Smlouvy. Municipality se zavazují poskytnout Investorovi podporu a součinnost pro taková jednání s třetími osobami;

- d) přesná poloha Pozemků pro stavbu Cyklostezky bude určena na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP ve lhůtě do jednoho měsíce od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro poslední ze staveb nebo terénních úprav Cyklostezky, bude-li některá stavba nebo terénní úprava v rámci Cyklostezky kolaudaci vyžadovat, nebo do jednoho měsíce od dokončení Cyklostezky, nebudou-li stavby a terénní úpravy v rámci Cyklostezky kolaudaci vyžadovat. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je HMP oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady;
- e) Investor dokončí stavbu Cyklostezky (zajistí její kolaudaci, je-li vyžadována) a vyzve HMP k jejímu převzetí a k uzavření kupní smlouvy dle vzoru v Příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky jako součásti Pozemků pro stavbu Cyklostezky na HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP (včetně části stavby umístěné na Pozemcích HMP), a to:
 - i) v případě části Cyklostezky, vymezené v Příloze č. 8 jako vnější okruh, nejpozději (i) do tří (3) měsíců od okamžiku, kdy počet bytových jednotek v rámci Investičního záměru Investora, pro něž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, dosáhl alespoň počtu jeden tisíc (1 000), nebo (ii) do deseti (10) let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve; a
 - ii) v případě části Cyklostezky, vymezené v Příloze č. 8 jako vnitřní okruh, (i) do tří (3) měsíců od okamžiku, kdy počet bytových jednotek v rámci Investičního záměru Investora, pro něž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, dosáhl alespoň počtu dva tisíce (2 000), nebo (ii) do patnácti (15) let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve;
- f) v případě, že Investor nevyzve HMP k uzavření kupní smlouvy a převzetí dokončené stavby Cyklostezky ve sjednané lhůtě, je HMP oprávněno vyzvat kdykoliv za trvání této Smlouvy k uzavření kupní smlouvy a předání dokončené stavby Investora;
- g) Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky na HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- h) nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, HMP uhradí Investorovi při převodu cenu stavby Cyklostezky ve výši odpovídající nejvýše 3 % konečných pořizovacích nákladů, které Investor HMP prokáže nejpozději s výzvou k uzavření kupní smlouvy o převodu Cyklostezky (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy o převodu Cyklostezky ze strany HMP); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než referenční hodnota realizace Cyklostezky v době sjednání Smlouvy stanovená dle Metodiky, tj. **18 486 650 Kč**, upravená o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy, nepřesáhne cena za převod částku **554 599 Kč**, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.10 Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, HMP uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu Cyklostezky, na kterých je stavba

Cyklostezky umístěna, a to ve výši maximálně **75 959 Kč** (tj. v částce odpovídající maximálně 3 % z výpočtové ceny Pozemků pro stavbu Cyklostezky dle Metodiky v době sjednání této Smlouvy, tj. částky **2 531 980 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.10 Smlouvy. Hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle inflační doložky, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření kupní smlouvy;

- i) Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a ke stavbě Cyklostezky, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odst. e) tohoto článku Smlouvy.

IV.11. Za účelem rozvoje občanské vybavenosti se Investor nad rámec Plnění Investora zavazuje vyhradit a zachovat pozemkovou rezervu pro výstavbu základní školy či jinou občanskou vybavenost nebo polyfunkční objekt, a to na Pozemcích v rozsahu dle Přílohy č. 9 této Smlouvy (dále jen „**Pozemková rezerva**“). Investor se zavazuje nevyužít Pozemkovou rezervu k výstavbě Investičního záměru Investora či jiné výstavbě, a to po dobu deseti (10) let od uzavření této Smlouvy. Případná stavba občanské vybavenosti, umístěná na Pozemkové rezervě, bude čerpat kapacitu za účelem výpočtu koeficientů míry využití území výhradně z Pozemků HMP. Závazkem Investora dle předchozí věty není dotčeno právo Investora využít kapacitu HPP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území z Pozemkové rezervy pro umístění staveb v rámci Investičního záměru Investora. Investor poskytne HMP v rámci závazku zachovat Pozemkovou rezervu veškerou nezbytnou součinnost k realizaci budoucí investice HMP, tj. zejména součinnost v příslušných správních či jiných řízeních či v rámci jakéhokoli jiného jednání s orgány veřejné správy.

Dodatečné finanční plnění a čerpání Dodatečné kapacity HPP

IV.12. Investor bezplatně poskytne (uhradí) ve prospěch MČ Dodatečné finanční plnění v celkové výši **49 255 218 Kč** upravené o inflaci dle čl. V.10 této Smlouvy, které je MČ poskytováno jako příspěvek Investora na přípravu a realizaci parkovacího domu v lokalitě Šalounova.

IV.13. Investor bezplatně poskytne (uhradí) ve prospěch HMP Dodatečné finanční plnění v celkové výši **73 882 827 Kč** upravené o inflaci dle čl. V.10 této Smlouvy, které je HMP poskytováno jako příspěvek Investora na administraci této Smlouvy a na přípravu a realizaci dopravní infrastruktury zajišťující připojení lokality k hromadné dopravě (metru) ekologicky šetrným způsobem, tj. propojení části Jižního města I a Jižního města II, konkrétně ve výši **1 898 631 Kč** na administraci této Smlouvy a **71 984 196 Kč** na přípravu a realizaci této dopravní infrastruktury.

Splatnost Dodatečného finančního plnění pro MČ

IV.14. Splatnost části Dodatečného finančního plnění, poskytovaného dle čl. IV.12 Smlouvy MČ, sjednávají smluvní strany následovně:

- a) část Dodatečného finančního plnění ve výši **9 851 043,60 Kč** poskytne Investor MČ do šedesáti (60) dnů ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydán Metropolitní plán; od této částky bude odečtena částka ve výši **5 000 000 Kč** odpovídající plnění uhrazenému MČ na základě čl. V.1 písm. a) Smlouvy v původním znění, Investor tedy uhradí MČ částku ve výši **4 851 043,60 Kč**, přičemž tato částka bude případně upravena k datu úhrady o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy;
- b) část Dodatečného finančního plnění ve výši **39 404 174,40 Kč** poskytne Investor MČ do třiceti (30) dnů poté, co nabude právní moci povolení záměru týkající se výstavby parkovacího domu v lokalitě Šalounova; částka bude upravena k datu nabytí právní moci povolení záměru o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy;

- c) Nedojde-li nejpozději do **pěti (5) let** ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydán Metropolitní plán k nabytí právní moci povolení záměru dle písm. b) výše, stává se dnem následujícím veškeré dosud neuhrazené Dodatečné finanční plnění pro MČ dle tohoto článku splatné a Investor je povinen je MČ zaplatit nejpozději do třiceti (30) dnů.

Splatnost Dodatečného finančního plnění pro HMP

IV.15. Splatnost části Dodatečného plnění, poskytovaného dle čl. IV.13 Smlouvy HMP, sjednávají smluvní strany následovně:

- a) část Dodatečného finančního plnění ve výši **1 898 631 Kč** poskytne Investor HMP do šedesáti (60) dnů ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydán Metropolitní plán, od této částky bude odečtena částka ve výši **984 189 Kč** odpovídající plnění uhrazenému HMP na základě čl. V.4 písm. a) Smlouvy v původním znění, Investor tedy uhradí HMP částku ve výši **914 442 Kč**, přičemž tato částka bude případně upravena k datu úhrady o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy;
- b) část Dodatečného finančního plnění ve výši **14 396 839,20 Kč** poskytne Investor HMP do šedesáti (60) dnů ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydán Metropolitní plán; přičemž tato částka bude případně upravena k datu úhrady o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy;
- c) část Dodatečného finančního plnění ve výši **57 587 356,80 Kč** poskytne Investor HMP do třiceti (30) dnů poté, co nabude právní moci povolení záměru týkající se výstavby dopravní infrastruktury zajišťující připojení lokality k hromadné dopravě (metru) ekologicky šetrným způsobem, tj. propojení části Jižního města I a Jižního města II, přičemž tato částka bude upravena k datu nabytí právní moci povolení záměru o inflaci dle čl. V.10 Smlouvy;
- d) Nedojde-li nejpozději do **pěti (5) let** ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydán Metropolitní plán k nabytí právní moci povolení záměru dle písm. c) výše, stává se dnem následujícím veškeré dosud neuhrazené Dodatečné finanční plnění dle tohoto článku splatné a Investor je povinen je HMP zaplatit nejpozději do třiceti (30) dnů.

V. Další podmínky Plnění Investora

Splatnost Finančního plnění MČ

- V.1. [úmyslně vypuštěno]
V.2. [úmyslně vypuštěno]
V.3. [úmyslně vypuštěno]

Splatnost Finančního plnění HMP

- V.4. [úmyslně vypuštěno]

Společná ujednání

- V.5. Investor je oprávněn uhradit Dodatečné finanční plnění nebo jakoukoli jejich část i přede dnem jejich splatnosti, a to na základě písemného oznámení Investora doručeného příjemci dané části Dodatečného finančního plnění. V takovém případě bude navýšení o inflaci dle čl. V.10 této Smlouvy vypočítáno ke dni úhrady dané části Dodatečného finančního plnění.
- V.6. Jakékoli Dodatečné finanční plnění, které je Investor na základě této Smlouvy povinen uhradit vůči HMP, poskytne Investor do Fondu HMP, nesdělí-li HMP Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu HMP.

- V.7. Jakékoli Dodatečné finanční plnění, které je Investor na základě této Smlouvy povinen uhradit vůči MČ poskytne Investor na Bankovní účet MČ, nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet.
- V.8. Poskytnutí Dodatečného finančního plnění Investorem je podmínkou pro rozšíření a zkvalitnění veřejné infrastruktury⁷ v lokalitě Investičního záměru Investora a pro zajištění funkčnosti a plnohodnotného užívání Investičního záměru Investora.
- V.9. Investor nemá právo požadovat vrácení Dodatečného finančního plnění, ani jejich části, poskytnuté v návaznosti na vydání povolení záměru, pokud:
- a) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Dodatečného finančního plnění, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení;
 - b) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Dodatečného finančního plnění, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto čl.V.9 písm. a) a b) Smlouvy nemají ani vliv na již nastalou splatnost Dodatečného finančního plnění. Tím není dotčen případný postup dle čl. IV.2 Smlouvy.

Inflační index

- V.10. Smluvní strany se dohodly, že částky uvedené v této Smlouvě, o nichž tak Smlouva stanoví, se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

Kupní ceny včetně DPH

- V.11. Za účelem vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že sjednané budoucí kupní ceny za převod Nefinančního plnění v sobě zahrnují příslušnou výši DPH, je-li podle zákona aplikovatelná.

Zaručená kvalita

- V.12. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění uvedených v této Smlouvě vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný nebo jinak obvyklý účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. V případě jakýchkoli požadavků Municipality na realizaci

⁷ Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční plnění zajistí rozvoj dané lokality realizací výše uvedené infrastruktury a občanské vybavenosti, jejich rozšíření, doplnění jejich kapacit či zkvalitnění, a to za účelem umožnění užívání staveb v lokalitě a využití jejich funkcí, a to včetně staveb Investičního záměru Investora, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru Investora o investice ve smyslu ustanovení § 29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Nefinančního plnění nad rámec Zaručené kvality či nad rámec požadavků stanovených v této Smlouvě, není Investor povinen takové požadavky akceptovat.

Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční plnění může váznout Povolené zatížení.

Související povinnosti

V.13. V rámci Nefinančních plnění formou realizace stavby se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

- a) vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b) geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí, bude-li zapisováno,
- c) obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
- d) faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ nebo HMP začít Nefinanční plnění řádně užívat,
- e) předání dokumentace provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované dle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace dle charakteru Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,
- f) postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na MČ či HMP,
- g) Investor rovněž poskytne záruku na stavbu, a to 6 let na Cyklostezku a 5 let na jiné stavební konstrukce. Na ostatní práce a části díla poskytne prodlouženou záruku 3 roky, a to za podmínky uzavření servisní smlouvy s dodavatelem nebo autorizovaným servisem ze strany MČ v délce alespoň třicet šest (36) měsíců, jinak platí délka záruky na takové ostatní práce a části díla dvacet čtyři (24) měsíců. Záruka specifických částí Nefinančního plnění (např. technická zařízení apod.) se bude řídit záručními podmínkami výrobce daného zařízení. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku doručení výzvy Investora příslušné Municipalitě k uzavření kupní smlouvy na příslušné Nefinanční plnění, ne však dříve, než bude příslušné Nefinanční plnění dokončeno a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí. V případě, že Investor výzvu k uzavření kupní smlouvy na příslušné Nefinanční plnění HMP anebo MČ nezašle, běží záruční doba ode dne předání příslušného Nefinančního plnění Municipality (tj. ode dne převzetí Cyklostezky HMP a ode dne převzetí Mateřské školy MČ),
- h) Investor poskytne stavbu Mateřské školy minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Odchylky ve výměře

V.14. Předpokládanou odchylkou se rozumí dovozená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k celkům pozemků, které mají být převedeny podle této Smlouvy, pro něž je v této Smlouvě uvedená předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné

výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 10 % předpokládané výměry pozemku, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem HMP jako Nefinanční plnění, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak.

- V.15. Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Smlouvy nesmí klesnout o více než zápornou předpokládanou odchylku; přitom platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané touto Smlouvou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Dodatečného finančního plnění, a nezakládá povinnost HMP a/nebo MČ hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Smlouvě, ani povinnost Investora poskytnout HMP a/nebo MČ případnou kompenzaci (dorovnání). Bude-li však z objektivních důvodů nutné, aby Investor převedl HMP jednotlivé celky pozemků s výměrou překračující kladnou nebo zápornou Předpokládanou odchylku, Smluvní strany se zavazují jednat o možném řešení této situace (včetně poměrné úpravy kupní ceny za tyto pozemky).

Kontrola plnění

- V.16. Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověření zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace a/nebo před jejich převzetím provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí HMP/MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ/HMP. Případné připomínky ze strany HMP/MČ mají pouze doporučující a informativní charakter a nejsou pro Investora závazné.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- V.17. Investor je povinen k žádosti HMP a/nebo MČ nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně HMP a MČ sdělit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

Koncepce a cíle v oblasti udržitelnosti

- V.18. Investor se zavazuje při přípravě a rozvoji Investičního záměru Investora komunikovat s HMP a MČ a vyvinout úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k respektování cílů a koncepcí HMP a MČ s cílem, aby bylo při výstavbě a následném užívání Investičního záměru Investora rozumným způsobem dosaženo přiměřené energetické úspornosti, ochrany životního prostředí a využití nejvhodnějších dostupných chytrých technologií (*smart city*), za předpokladu, že Investorovi v této souvislosti nevzniknou dodatečné náklady a ani nedojde ke zvýšení nákladů předpokládaných podle této Smlouvy.

Informace o využití plnění

- V.19. HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Dodatečné finanční

plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy v souvislosti s rozšířením a zkvalitněním veřejné infrastruktury v lokalitě Investičního záměru Investora⁸ a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území zřízené usnesením č. 36 Rady HMP ze dne 17. 1. 2022 a případně jiných příslušných orgánů HMP/MČ, na kterých se bude rozhodovat o využití Dodatečného finančního plnění.

- V.20. HMP a MČ se zavazují při plánování a realizaci projektů na Pozemcích, na které se Investor zavázal dle této Smlouvy přispět Dodatečným finančním plněním, svůj postup koordinovat s Investorem.

Potvrzení splnění závazků

- V.21. HMP a MČ jsou povinny na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Dodatečného finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

Aktualizace Standardů tvorby veřejného prostranství

- V.22. V rozsahu, v němž tato Smlouva sjednává povinnost Investora dodržet při poskytování Nefinančního plnění Standardy tvorby veřejného prostranství, se Investor zavazuje zohlednit také veškeré budoucí aktualizace a doplnění Standardů tvorby veřejného prostranství, ledaže by to vedlo k nikoliv nepatrnému prodloužení doby realizace Nefinančního plnění nebo Investičního záměru Investora či k nikoliv nepatrnému zvýšení nákladů na realizaci Nefinančního plnění či Investičního záměru Investora, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

VI. Převzetí Nefinančního plnění

- VI.1. HMP a MČ se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazují poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a případné správy MČ za podmínek dále uvedených v tomto článku. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. HMP nebo MČ z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění, případně jiný typ smlouvy v souladu se Smlouvou dle charakteru Nefinančního plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat HMP nebo MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VI.2. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do osmi (8) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve HMP a/nebo MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ poskytnou Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VI.3. Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část

⁸ Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční plnění zajistí rozvoj dané lokality realizací výše uvedené infrastruktury a občanské vybavenosti, jejich rozšíření, doplnění jejich kapacit či zkvalitnění, a to za účelem umožnění užívání staveb v lokalitě a využití jejich funkcí, a to včetně staveb Investičního záměru Investora, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru Investora o investice ve smyslu ustanovení §29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

- a) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
- b) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
- c) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,

je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.

VI.4. Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna dle své volby:

- a) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu s ohledem na povahu nesouladu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
- b) nezjedná-li Investor nápravu do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (a) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v době dvou (2) let od uplynutí lhůty k převzetí příslušné části Nefinančního plnění. Nároky dle písm. (b) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

MČ a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (a) a/nebo (b) výše.

VI.5. Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. VI.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. VI.4 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ/HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. VI.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VI.6. Pokud je Nefinanční plnění převedeno do vlastnictví HMP a HMP následně svěří toto Nefinanční plnění do správy MČ, pak HMP může postoupit na MČ i svá práva vůči Investorovi a zhotovitelům související s daným Nefinančním plněním podle této Smlouvy.

VI.7. Investor se tímto vůči Municipality vzdává jakéhokoli budoucího nároku na jakékoli plnění z důvodu umístění veřejného prostranství na Pozemcích v rámci Investičního záměru Investora a umožnění veřejného užívání prostoru, který bude umístěn na Pozemcích v rámci Investičního záměru Investora v souladu s požadavky Regulačního

výkresu, tj. zejména nároku na vydání bezdůvodného obohacení, náhradu za užívání pozemku k umístění komunikace či náhradu škody, a zavazuje se zavázat smluvně k těmto povinnostem také budoucí vlastníky Pozemků ve stejném rozsahu.

VII. Závazky a součinnost samosprávy

- VII.1. Municipality touto Smlouvou přebírají v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.

Kroky k vydání Změny ÚP

- VII.2. HMP je připraveno po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k vydání Změny ÚP.
- VII.3. Smluvní strany konstatují, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP nezaručuje HMP touto Smlouvou Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva HMP o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu právních předpisů ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky podle Starého stavebního zákona, ani tím není dotčeno právo zastupitelstva HMP nerozhodnout o vydání Změny ÚP z jiného důvodu.
- VII.4. MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti se Změnou ÚP. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VII.5. Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se HMP podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu deseti (10) let od vydání Změny ÚP, nepřijmout změnu ÚP ani nepřijmout nový územní plán hlavního města Prahy či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP, případně navýšená o Dodatečnou kapacitu HPP, či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru Investora tím způsobem, že by Investiční záměr Investora nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů (za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP pod hranici HPP na Pozemcích před nabytím účinnosti Změny ÚP). Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, které byly vyvolané nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem HMP dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se HMP nemůže odchýlit. Investor bez zbytečného odkladu písemně upozorní HMP, že jakákoli připravovaná změna ÚP, Metropolitního plánu či nový územní plán HMP nejsou dle jeho názoru v souladu se Základními parametry dle této Smlouvy. V případě, že postupem HMP dojde k omezení Maximální kapacity HPP, případně navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP, či jinému negativnímu dotčení Základních parametrů v neprospěch Investora, bude postupováno obdobně podle čl. IV.2 Smlouvy.

VII.6. Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nepodat podnět k pořízení změny ÚP či Metropolitního plánu ani návrh na změnu ÚP či Metropolitního plánu ani přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP, případně navýšená o Dodatečnou kapacitu HPP, či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru Investora tím způsobem, že by Investiční záměr Investora nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů.

VII.7. Smluvní strany prohlašují, že:

- a) jsou srozuměny s tím, že ke dni nabytí platnosti této Smlouvy je pro území, které zahrnuje i Pozemky, platná územní studie, pořízená a schválená pořizovatelem ÚP, s názvem "Územní studie Opatov - Na Jelenách" (dále jen „**Územní studie**“); a
- b) v návaznosti na pořizovanou Změnu ÚP a jednání Smluvních stran při přípravě této Smlouvy, která umožnila podrobněji definovat a prověřit relevantní aspekty dalšího uspořádání území (včetně Pozemků), lze řešení navrhované v Územní studii ve vztahu k Pozemkům považovat za překonané a neaktuální.

Z tohoto důvodu byl pořizovatel ÚP požádán o navržení dalšího postupu ve vztahu k Územní studii, který nastalou situaci umožní ve vztahu k následným povolovacím řízením týkajících se Investičního záměru (nebo jakékoli jeho části) a příslušnému stavebnímu úřadu vyjasnit.

S ohledem na výše uvedené Smluvní strany souhlasí s postupem navrhovaným pořizovatelem ÚP spočívajícím v tom, že pořizovatel ÚP:

- c) zašle příslušnému stavebnímu úřadu informaci o neaktuálnosti Územní studie ve vztahu k Pozemkům, a to společně se souhlasem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, a
- d) informuje veřejnost a vlastníky v dotčeném území způsobem umožňujícím dálkový přístup a prostřednictvím vložení informace do Národního geoportálu územního plánování o tom, že Územní studie nemá být nadále využívána jako podklad pro rozhodování v dotčeném území v části nacházející se jihozápadně od dálnice D1, tedy v lokalitě „Na Jelenách“ (včetně Pozemků), a to právě z důvodu, že navržené řešení obsažené v Územní studii je již překonané a neaktuální.

VII.8. V případě jakéhokoli navýšení kapacity v území, vymezeného Regulačním výkresem (např. v důsledku přijetí Metropolitního plánu či nové územně plánovací dokumentace či jiným zákonným postupem), oproti stavu předpokládanému po přijetí Změny ÚP, k němuž dojde v době plnění této Smlouvy, bude Plnění Investora, projeví-li Investor písemně zájem o využití takto navýšené kapacity, na základě dohody Smluvních stran ve formě dodatku k této Smlouvě navýšeno o hodnotu odpovídající takovému navýšení kapacity dle Metodiky. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny neprodleně zahájit jednání o formě dodatečného Plnění Investora, a to přednostně v nefinanční formě. Nebude-li dosaženo shody Smluvních stran na formě a podmínkách dodatečného nefinančního plnění nejpozději do dvanácti (12) měsíců ode dne zahájení jednání, platí, že Investor poskytne dodatečné Plnění Investora ve formě finančního plnění. Smluvní strany v návaznosti na uvedenou změnu na základě dohody Smluvních stran ve formě dodatku k této Smlouvě aktualizují Regulační výkres s tím, že takto navýšená kapacita bude umístěna prioritně do bloků B.2, B.3, B.4 a B.5 Regulačního výkresu.

- VII.9. Porušením závazku HMP ani MČ dle čl. VII.5 a čl. VII.6 Smlouvy není situace, kdy HMP vydá nový územní plán, který bude stanovovat v konkrétní vymezené ploše zahrnující zcela nebo zčásti Pozemky podmínku plánovací smlouvy ve smyslu § 323 odst. 10 Stavebního zákona. Smluvní strany očekávají, že v takovém případě bude v souladu s principem kontinuity územního plánování podmínka plánovací smlouvy formulována tak, aby mohla být tato Smlouva považována za plánovací smlouvu, která postačuje k tomu, aby bylo umožněno rozhodování v území v dané ploše. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu s přesvědčením, že tato Smlouva, její obsah a znění zcela naplňuje podmínku uzavření Podmiňující plánovací smlouvy předpokládanou v Návrhu MPP a uzavřením této Smlouvy je tak bez dalšího splněna podmínka pro umožnění rozhodování v území pro případ vydání a nabytí účinnosti Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě dle Návrhu MPP. Pro vyloučení pochybností se však Smluvní strany dohodly, že nastane-li situace řešená v první větě tohoto odstavce, jsou Municipality povinny na žádost Investora uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo namísto ní novou plánovací smlouvu směřující k naplnění účelu a smyslu této Smlouvy, s takovým obsahem, který převezme všechna podstatná práva a závazky stran z této Smlouvy a zároveň zajistí, že (i) bude dána možnost rozhodování v území v dané ploše vymezené na Pozemcích v souladu s podmínkou vymezenou v novém územním plánu HMP; a (ii) budou zachovány obdobné smluvní podmínky pro Investora jako v této Smlouvě.

Povolovací řízení

- VII.10. Municipality se podle 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazují, že po dobu trvání této Smlouvy nebudou ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru Investora uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností Investičního záměru Investora, které jsou v souladu se Základními parametry. Smluvní strany se dohodly, že Municipality jsou oprávněny v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:
- a) že projednávaný Investiční záměr Investora bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry a nebude se jednat o Marginální odchylky dle čl. III.2 Smlouvy;
 - b) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru Investora než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude HMP a/nebo MČ vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo;
 - c) kdy jsou Municipality oprávněny odmítnout plnění svých povinností dle čl. VII.18 této Smlouvy.

Další součinnost

- VII.11. MČ a HMP poskytnou Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru Investora v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VII.12. HMP a/nebo MČ poskytne Investorovi v souvislosti s realizací Investičního záměru Investora nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru Investora nebo jakéhokoli Nefinančního plnění, jejich dílčích částí na

stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. V případě věcných břemen pro realizaci a napojení Nefinančního plnění budou tato zřízena bezúplatně, pokud to umožní právní předpisy, rozhodnutí a další závazné dokumenty HMP a MČ.

- VII.13. Municipality se dále zavazují vyvinout na žádost Investora za účelem realizace Nefinančního plnění (pokud to umožní právní předpisy, kapacitní možnosti, rozhodnutí a další závazné dokumenty HMP a MČ) přiměřené úsilí k poskytnutí (i) výpůjčky částí pozemků, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ, které jsou nezbytné pro realizaci a umístění Nefinančního plnění anebo infrastruktury související s Nefinančním plněním, (ii) stavebního záboru pro účely výstavby Nefinančního plnění anebo související infrastruktury pro Investiční záměr Investora na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ. V žádosti Investor vymezí konkrétní pozemky, jejichž výpůjčku anebo stavební zábor pro realizaci Nefinančního záměru požaduje a jejich potřebu pro Nefinanční plnění doloží příslušnou projektovou dokumentací pro povolení záměru. Výpůjčka anebo stavební zábor pozemků dle tohoto čl. VII.13 Smlouvy bude poskytnuta bezúplatně, pokud to právní předpisy, rozhodnutí a další závazné dokumenty HMP a MČ umožní. O poskytnutí výpůjčky anebo stavebního záboru se Smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo separátní smlouvu. V případě, kdy bude po převodu pozemku pro Nefinanční plnění na Municipality potřeba pro realizaci dalších etap Investičního záměru Investora, resp. jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nezbytné vstoupit na takový pozemek, resp. provést nezbytné práce pro napojení infrastruktury, zavazují se Municipality Investorovi toto umožnit analogicky postupem dle tohoto článku Smlouvy.
- VII.14. Závazkem Investora dodat Pozemky pro stavbu Nefinančního plnění není dotčeno právo Investora vyčerpat kapacitu těchto Pozemků za účelem výpočtu koeficientů míry využití území pro Investiční záměr Investora, případně tyto Pozemky včetně realizovaných staveb v rámci Nefinančních plnění zahrnout do Investičního záměru Investora dle metodiky Metropolitního plánu.
- VII.15. HMP prohlašuje, že je připraveno po přijetí Změny ÚP udělit Investorovi souhlas s využitím kapacity maximálně 3 469 m² HPP z Pozemků HMP, nacházejících se ve funkční ploše v lokalitě, jíž se týká Změna ÚP (dále jako „**Rezervované části**“), za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (jež by byly jinak nevyužitelné) při povolení záměru Investora, a to:
- a) pro účely výpočtu koeficientů podlažních ploch (dále jako „**KPP**“), které je možné čerpat z Rezervovaných částí Pozemků HMP, a případně též
 - b) pro účely výpočtu započitatelné plochy zeleně pro dodržení koeficientu zeleně (dále jako „**KZ**“), které je možné započíst z Rezervovaných částí Pozemků HMP;
- to vše v souladu s usnesením Rady HMP č. 2773 ze dne 27. 11. 2023, které upravuje pravidla čerpání koeficientů míry využití území a které tvoří Přílohu č. 14 této Smlouvy, případně v souladu s jinými pravidly, která dosavadní pravidla nahradí (dále jako „**Pravidla**“), a dále na základě v budoucnu uzavřené smlouvy o spolupráci za úplatu stanovenou v souladu s Pravidly. HMP je připraveno uzavřít příslušnou smlouvu o spolupráci bez zbytečného odkladu po doručení písemné žádosti Investora postupem předvídaným v Pravidlech.

Za účelem budoucího umožnění čerpání koeficientů míry využití území z Rezervovaných částí Pozemků HMP ve smyslu článku VII.15 Smlouvy se HMP zavazuje, že po dobu deseti (10) let ode dne schválení Změny ÚP:

- c) nevyčerpá pro jakékoli vlastní záměry kapacitu KPP ani KZ z Rezervovaných částí Pozemků HMP;
- d) neudělí jinému subjektu než Investorovi (resp. společnosti patřící do koncernu Investora) souhlas s čerpáním kapacity KPP nebo KZ z Rezervovaných částí Pozemků HMP; a
- e) nepřevéde vlastnické právo k Rezervovaným částem Pozemků HMP na třetí osobu bez toho, aby zavázalo tohoto nabyvatele ke splnění závazků HMP z této Smlouvy, vč. závazku týkajícího se kapacity a koeficientů KPP/KZ z Rezervovaných částí Pozemků HMP dle této Smlouvy.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že uvedený závazek nebrání HMP realizovat na Pozemcích HMP záměry, které nevyžadují čerpání kapacity KPP nebo KZ z Rezervovaných částí Pozemků HMP. Smluvní strany rovněž potvrzují, že zaváže-li se Investor k úhradě úplaty v souladu s Pravidly a touto Smlouvou na základě v budoucnu uzavřené smlouvy o spolupráci, nebude HMP v souvislosti s čerpáním koeficientů z Rezervovaných částí pro účely Investičního záměru Investora požadovat další plnění za zhodnocení těchto pozemků Změnou ÚP.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že toto ustanovení se nedotýká závazku HMP umožnit Investorovi bezúplatné čerpání kapacit z Pozemků HMP pro realizaci Nefinančního plnění, tj. zejména Mateřské školy.

Omezení závazků a výhrady Municipality

- VII.16. Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech⁹, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP ani MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ. Nedojde-li ze strany zastupitelstva Municipality ke schválení majetkoprávního jednání, které je podmínkou či jednou z podmínek plnění této Smlouvy ze strany Investora, Investor není do doby schválení takového jednání v prodlení s plněním Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v dobré víře jednat o úpravě podmínek plnění tak, aby byl mohl být naplněn účel této Smlouvy při respektování oprávněných zájmů Smluvních stran.
- VII.17. Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto čl. VII Smlouvy poskytují a přejímají Municipality pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VII.18. MČ a/nebo HMP si vyhrazují možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

⁹ Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

- a) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - b) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru Investora nedodrží Základní parametry; nebo
 - c) Investor jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.
- VII.19. MČ a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem Investora, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

Podstatné porušení povinností Municipality

- VII.20. V případě, že

- a) HMP poruší svoji povinnost podle čl. VII.5 této Smlouvy, nebo
- b) HMP a/nebo MČ poruší svoji povinnost podle čl. VII.10 této Smlouvy,

lhůty splatnosti Dodatečného finančního plnění sjednané v čl. IV.14 a IV.15 této Smlouvy ani lhůty splatnosti Nefinančního plnění (lhůty pro splnění Nefinančního plnění) sjednané v čl. IV této Smlouvy nepočnou běžet ani neběží, a to ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality, která porušila svou povinnost, doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení, do dne, kdy bude zjednána náprava. Výzva musí být učiněna bez zbytečného odkladu, co se Investor o porušení dozví a současně doručena druhé Municipality pro informaci. Ve výzvě musí být obsaženo podrobné vysvětlení, v čem dle názoru Investora porušení spočívá, jaké jsou jeho důsledky pro Investiční záměr Investora, výslovný odkaz na tento odstavec Smlouvy a upozornění na důsledky této výzvy, vč. možnosti Investora vypovědět smlouvu dle čl. XII.4 písm. d) Smlouvy, nedojde-li k včasnému zjednání nápravy.

- VII.21. Za zjednání nápravy porušení povinnosti HMP a/nebo MČ dle čl. VII.20 této Smlouvy se považuje také situace, kdy HMP a/nebo MČ vezme příslušné procesní podání (svůj návrh, námitku, vyjádření či opravný prostředek) učiněné v rozporu s touto Smlouvou zpět nebo když příslušný veřejnoprávní orgán nebude přihlížet k takovému procesnímu podání HMP a/nebo MČ pro jejich rozpor s touto Smlouvou s ohledem na § 190 odst. 2 Stavebního zákona, nebo když takovéto procesní podání nebude mít negativní vliv na vydání pravomocného Povolení záměru pro Investiční záměr Investora.

Zjednáním nápravy ve smyslu předchozí věty odpadne překážka pro běh lhůt splatnosti Dodatečného finančního plnění sjednaných v čl. IV.14 a IV.15 této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. IV této Smlouvy.

Po odpadnutí překážky běhu lhůt splatnosti Dodatečného finančního plnění sjednaných v čl. IV.14 a IV.15 této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. IV této Smlouvy přerušené lhůty splatnosti nepočínají běžet od počátku, ale pokračují ve svém původním běhu a prodlužují se o dobu, po kterou dle tohoto článku neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti znovu běžet, neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

- VII.22. V případě, že nastane některá z překážek pro běh lhůt splatnosti ve smyslu čl. VII.20 této Smlouvy a Investor vyzve Municipality k nápravě písemnou výzvou dle čl. VII.20 této Smlouvy, nedojde k úpravě výše dosud poskytnuté části Dodatečného finančního plnění ani jiných částek uvedených v této Smlouvě o míru inflace dle Inflačního indexu v souladu s čl. V.10 této Smlouvy za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od doručení písemné výzvy Investora dle čl. VII.20 této Smlouvy Municipality do okamžiku odpadnutí této překážky (dále jen „**Období trvání překážky**“). V takovém případě se pro roční valorizaci za uplynulý kalendářní rok upravenou v čl. V.10 této Smlouvy použije

upravený Inflační index, který se bude rovnat výši upravené roční míry inflace vyjádřené v procentech podle průměru přírůstku průměrných měsíčních indexů spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, přičemž za kalendářní měsíce spadající (byť zčásti) do Období trvání překážky se budou takovéto průměrné měsíční indexy rovnat nule (tzn. že veškeré dosud neposkytnuté části Dodatečného finančního plnění ani jiné částky uvedené v této Smlouvě nebudou za kalendářní měsíce, které spadají do Období trvání překážky, valorizovány a Inflační index pro uplynulý kalendářní rok bude v návaznosti na to proporčně ponížen).

VIII. Zajištění závazků ze Smlouvy

- VIII.1. Za účelem zajištění řádného splnění Zajištěných dluhů se Smluvní strany dohodly na následujících zajišťovacích instrumentech, které Investor poskytne za dále uvedených podmínek.

Ručení

- VIII.2. Investor se zavazuje zajistit, že Ručitel poskytne ručitelské prohlášení, které bude (i) vystaveno ve prospěch HMP i MČ v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, (ii) obsahově odpovídat v podstatných ohledech vzoru v Příloze č. 10 Smlouvy, a (iii) Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou dobu trvání této Smlouvy (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“). Investor zajistí, že se Ručitel zaváže prostřednictvím Ručitelského prohlášení k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to v souhrnné výši **493 643 937,80 Kč** (dále jen „**Limit zajištění**“). Limit zajištění se automaticky snižuje o hodnotu (i) každého v souladu s touto Smlouvou skutečně poskytnutého Plnění Investora, Dodatečného finančního plnění nebo jiného plnění Investora dle této Smlouvy a Smluvních dokumentů příslušné Municipality a/nebo (ii) plnění z Ručitelského prohlášení příslušné Municipality ze strany Ručitele (dále jen „**Snížení limitu zajištění**“).
- VIII.3. Ručitelské prohlášení, které je Investor povinen doručit HMP a MČ současně s návrhem na uzavření této Smlouvy, bude vystaveno tak, že bude omezeno částkou plnění ve výši **158 000 000 Kč** (dále jen „**Garantovaná částka**“), přičemž v případě, že v průběhu trvání této Smlouvy dojde ke Snížení limitu zajištění, je Investor povinen zajistit, že Ručitel bez předchozí výzvy a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) měsíců vystaví a předá HMP i MČ namísto původního Ručitelského prohlášení nové Ručitelské prohlášení jej nahrazující za současného splnění podmínek zejména tohoto článku Smlouvy, které bude omezeno (i) Garantovanou částkou nebo (ii) v případě, že bude Garantovaná částka vyšší než zbývající část Limitu zajištění při zohlednění Snížení limitu zajištění, částkou odpovídající zbývající části Limitu zajištění při zohlednění Snížení limitu zajištění (dále jen „**Nové Ručitelské prohlášení**“), a to i opakovaně až do uspokojení (zaplacení) nároků HMP anebo MČ ve výši maximálního Limitu zajištění, resp. maximální hodnoty Limitu zajištění při zohlednění Snížení limitu zajištění. Pro Nové Ručitelské prohlášení platí závazky sjednané pro Ručitelské prohlášení obdobně.
- VIII.4. Investor zajistí, že Ručitel bude HMP i MČ bezodkladně podrobně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv HMP nebo MČ z Ručitelského prohlášení nebo na pravdivost prohlášení Ručitele, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného Ručitelského prohlášení. Pokud by se po dobu trvání smlouvy prohlášení Ručitele v Ručitelském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivými a Investor by k písemné výzvě HMP nezjednal ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení výzvy nápravu, může HMP a MČ požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě HMP nebo MČ bezodkladně poskytne, a to

vždy celkem nejvýše do Limitu zajištění, resp. maximální hodnoty Limitu zajištění při zohlednění Snížení limitu zajištění.

- VIII.5. Investor je povinen vždy nejpozději do konce příslušného kalendářního roku předložit HMP účetní závěrku Ručitele se zprávou nezávislého auditora za předchozí kalendářní rok. Pakliže (i) zpráva nezávislého auditora bude obsahovat výrok s výhradou, záporný výrok nebo odmítnutí výroku, a/nebo (ii) z účetní závěrky nebo zprávy nezávislého auditora bude vyplývat, že Ručitel se nachází ve znatelně horší majetkové situaci než v okamžiku uzavření této Smlouvy, může HMP a MČ požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy a Investor je k výzvě HMP nebo MČ bezodkladně poskytne, a to vždy celkem nejvýše do Limitu zajištění, resp. maximální hodnoty Limitu zajištění při zohlednění Snížení limitu zajištění.

IX. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

- IX.1. Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2, větě první Smlouvy dodržet při realizaci Investičního záměru Investora sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr Investora pravomocně povolen v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v překročení:
- a) Maximální kapacity HPP dle čl. III.1 písm. a) Smlouvy, aniž by zároveň byly splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity HPP dle čl. III.1.c) Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak Investor **za každý 1 m²**, o které stavby v rámci Investičního záměru Investora Maximální kapacitu HPP překročí, uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč** a zároveň (ii) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč**;
 - b) součtu Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP za situace, kdy jsou splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity dle čl. III.1.c) Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak Investor **za každý 1 m²**, o které součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP v rámci Investičního záměru překročí, uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč** a zároveň (ii) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč**.
- IX.2. Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 větě první Smlouvy dodržet při realizaci Investičního záměru Investora sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr Investora pravomocně povolen v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru kategorie I než Maximální kapacity HPP dle čl. III.1 písm. a) Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **48 625 121 Kč** za každý jednotlivý případ porušení, a zároveň ve (ii) prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **48 625 121 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.3. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů kategorie I (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry kategorie I), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. Pokud by v důsledku takového jednoho jednání Investora mělo dojít ke vzniku nároku na smluvní pokutu dle

čl. IX.1 i dle čl. IX.2 Smlouvy, může HMP a/nebo MČ požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. II.2, první věty Smlouvy, za které vzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. IX.1 i dle čl. IX.2 za tam uvedených podmínek, se považuje i situace, kdy porušení Základních parametrů při realizaci výstavby na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků anebo pravomocné povolení v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I je důsledkem jednání nebo opomenutí třetí osoby, neboť je povinností Investora zajistit dodržení Základních parametrů kategorie I v souvislosti s výstavbou na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků.

Porušení povinností dle čl. XI této Smlouvy

- IX.4. Poruší-li Investor svou povinnost informovat HMP a MČ o převodu Pozemků nebo jejich části uvedenou v čl. XI.1 této Smlouvy, uhradí HMP a MČ, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.5. Poruší-li Investor své povinnosti pro případ provedení přeměny obchodní společnosti Investora nebo převodu svého obchodního závodu či jeho části uvedené v čl. XI.9 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP, pak uhradí HMP smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý další měsíc trvání tohoto porušení.
- IX.6. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou, osobní a místní souvislostí k porušení více povinností v čl. XI Smlouvy (např. více porušení povinností v čl. XI Smlouvy v souvislosti s jedním zamýšleným převodem části Pozemků na stejnou třetí osobu), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- IX.7. Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ nebo HMP) úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovena nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení se zřízením zajištění

- IX.8. Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním řádně vystaveného Ručitelského prohlášení nebo Nového Ručitelského prohlášení, či bude v prodlení se splněním některé své jiné povinnosti týkající se zřízení zajištění dle této Smlouvy ujednané v čl. VIII této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, je povinen uhradit ve prospěch HMP a MČ, každému jedno polovinou, smluvní pokutu ve výši **5 000 000 Kč** za každý jednotlivý případ.

Prodlení s Nefinančním plněním

- IX.9. Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu plnění, resp. pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění na HMP a případně do správy MČ, ve lhůtách dle této Smlouvy, uhradí Investor HMP a/nebo MČ smluvní pokutu ve výši **0,025 %** hodnoty daného Nefinančního plnění za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně **130 %** hodnoty daného Nefinančního plnění.

- IX.10. V případě, že nebude realizováno Nefinanční plnění anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude takové Nefinanční plnění realizováno, ve lhůtě stanovené touto Smlouvou ve prospěch HMP a případně do správy MČ, a to z důvodu porušení povinností Investora dle této Smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, je HMP a/nebo MČ oprávněno požadovat namísto realizace a předání příslušného Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši součinu:
- a) předpokládané hodnoty daného Nefinančního plnění (hodnota pozemku pro realizaci daného Nefinančního plnění se do této částky nezapočítává), kterou je HMP/MČ oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.10 Smlouvy, a
 - b) sankčního koeficientu ve výši 1,30.
- IX.11. Požádalo-li HMP a/nebo MČ o náhradní plnění dle čl. IX.10 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora poskytnout příslušné Nefinanční plnění. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a případně do správy MČ pozemky pro realizaci daného Nefinančního plnění.
- IX.12. V případě, že Nefinanční plnění, resp. jeho část nebude Investor schopen dodat z jiných důvodů, než je porušení povinností Investora dle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany na základě výzvy kterékoli Smluvní strany jednat v dobré víře o změně či úpravě předmětu Nefinančního plnění, resp. předmětné části Nefinančního plnění. Nedohodnou-li se Smluvní strany na takové změně do jednoho (1) roku od doručení výzvy Smluvní strany k jednání ostatním Smluvním stranám, je Municipality, které takové Nefinanční plnění náleží, oprávněna požadovat namísto takové části Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty uvedené v Příloze č. 2, pro danou část Nefinančního plnění, navýšené o inflaci postupem dle čl. V.10 této Smlouvy. Poskytnutím tohoto náhradního finančního plnění se má za to, že povinnost Investora související s realizací, dokončením, předáním a převodem vlastnického práva k předmětné části Nefinančního plnění, již se výzva týká, je splněna.
- V rámci společného jednání Smluvních stran o poskytnutí náhradního finančního plnění budou Smluvní strany v dobré víře jednat i o tom, zda v rámci náhradního finančního plnění bude zahrnuta i hodnota pozemků pro danou část Nefinančního plnění (ve výši hodnoty pozemků uvedené v Příloze č. 2 navýšené o inflaci postupem dle čl. V.10 této Smlouvy) nebo zda bude vlastnické právo k příslušným pozemkům, tj. k Pozemkům pro stavbu MŠ anebo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky převedeno na HMP (za cenu maximálně ve výši 3 % z hodnoty pozemků uvedené v Příloze č. 2 navýšené o inflaci postupem dle čl. V.10 této Smlouvy).
- IX.13. V případě, že pozemek určený pro danou část Nefinančního plnění bude na příslušnou Municipality převeden poté, kdy již na takovém pozemku byla zahájena stavba dané části Nefinančního plnění, přičemž taková zahájená stavba (rozestavěná stavba, terénní úprava apod.) je součástí pozemku, zavazují se Smluvní strany samostatnou dohodou vypořádat účelně vynaložené náklady Investora do takové stavby, případně jsou Municipality oprávněny požadovat odstranění takové stavby ze strany Investora a na jeho náklady.
- Porušení povinností vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu
- IX.14. V případě porušení povinností Investora uvedené v čl. IV.11 Smlouvy, tj. vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu, nezjedná-li Investor nápravu ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od písemné výzvy HMP k nápravě, se Investor zavazuje uhradit HMP jednorázovou smluvní pokutu ve výši **10 000 000 Kč**.

Společná ustanovení o utvrzení povinností Investora

- IX.15. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.16. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- IX.17. Pro vyloučení pochybností, bude-li současně trvat prodlení Investora s více povinnostmi ve vztahu k jednomu typu Nefinančního plnění, náleží náhradní finanční plnění ve vztahu k jednomu typu Nefinančního plnění jen jednou.
- IX.18. Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut a úroků z prodlení dle čl. IX.1 až IX.8 Smlouvy, kterou je povinen Investor zaplatit dle této Smlouvy, může činit maximálně částku **493 643 937,80 Kč**. Dále se Smluvní strany dohodly, že pokud by Investor plnil HMP a/nebo MČ v důsledku prodlení s dodáním konkrétního Nefinančního plnění jakékoli sankční či kompenzační majetkové hodnoty, tak celková výše plnění zahrnující (i) smluvní pokuty, (ii) úroky z prodlení, (iii) platby dle čl. IX.10 a IX.12 této Smlouvy a (iv) případné další platby či jiná plnění podle této Smlouvy přímo související s konkrétním Nefinančním plněním, které poskytuje Investor Municipitám, nepřesáhne **150 %** předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního plnění.
- IX.19. Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy HMP a MČ, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. IX.1 a IX.2 Smlouvy).

X. Odpovědnost Smluvních stran

- X.1. Investor, HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Smlouvy a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- X.2. Municipality (HMP a MČ) jako jedna strana Smlouvy neodpovídají za své povinnosti podle této Smlouvy i jakkoli v souvislosti s ní společně a nerozdílně, ale každá samostatně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že:
- a) v případě kdy MČ nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto MČ, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost);
 - b) v případě kdy HMP nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není MČ povinna tuto povinnost splnit namísto HMP, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost); a
 - c) v případě, kdy Investor nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související:
 - i) ve vztahu k MČ, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost), a

- ii) ve vztahu k HMP, není MČ povinná tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost).

- X.3. Municipality nezaručují Investorovi, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru Investora nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru Investora je záležitostí Investora. Investor bude realizovat Investiční záměr Investora na vlastní nebezpečí a náklady.
- X.4. Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru Investora, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- X.5. HMP ani MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru Investora a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru Investora a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- X.6. Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce nebo postupy dle čl. IX.10 a IX.12 Smlouvy, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
 - a) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy či závažné, neočekávané a mimořádné přerušení či omezení dostupnosti materiálů v oblasti stavebnictví nezbytných pro plnění dle této Smlouvy, které není možné při vynaložení veškerého úsilí nahradit jinými materiály obdobného druhu, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
 - c) nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska příslušných orgánů veřejné moci ve lhůtách stanovených právními předpisy či vydání negativního stanoviska, pokud prokazatelně nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska či vydání negativního stanoviska nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím,
 - d) neposkytování nezbytné součinnosti k realizaci Nefinančního plnění nebo jeho části ze strany HMP a/nebo MČ, avšak toliko ve vztahu k realizaci takového Nefinančního plnění nebo jeho části;

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v tomto čl. X.6 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

Municipality berou na vědomí a akceptují, že pro úpravy parkového typu a výsadbu zeleně jsou limitující vegetační období a konkrétní klimatické podmínky. Za porušení této Smlouvy a nedovolené prodlení s plněním Investora nebude považováno zpoždění se zhotovením a předáním parkových a dalších zelených ploch, které bylo způsobeno

nevhodným vegetačním obdobím či nevhodnými klimatickými podmínkami, pokud Investor tomuto prodlení nemohl rozumně předejít.

- X.7. Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- X.8. HMP ani MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- X.9. Municipality nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP nebo nevydání Metropolitního plánu, ani za případné nevydání povolení Investičního záměru Investora. MČ ani HMP nenesou odpovědnost za případné jakékoliv zrušení Změny ÚP nebo Metropolitního plánu. MČ ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle čl. XII.4 Smlouvy.
- X.10. Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- X.11. Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, včetně smluvních pokut, které může Investor po HMP požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, omezuje do výše **10 000 000 Kč**, a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- X.12. Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, včetně smluvních pokut, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, omezuje do výše **7 000 000 Kč**, a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- X.13. Omezení odpovědnosti Municipalit dle tohoto čl. X Smlouvy se nedotýká možných nároků Investora jako vlastníka Pozemků dle § 133 Stavebního zákona, pokud by takové nároky měly vzniknout po přijetí Změny ÚP v důsledku následné změny územně-plánovací dokumentace nebo vydání nové územně-plánovací dokumentace.
- X.14. Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- a) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP/MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru Investora, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru Investora;
 - b) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;

- c) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
- d) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XI. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

- XI.1. Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Municipality, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích, aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Odpovědnost za porušení povinností Investora podle této Smlouvy novým vlastníkem Pozemků nese Investor do dne případného uzavření Smlouvy o postoupení. Investor je povinen bez zbytečného odkladu informovat HMP a MČ o převodu Pozemků nebo jejich části, a to na třetí osobu i mezi Investory navzájem.

- XI.2. [úmyslně vypuštěno]

Postoupení Smlouvy

- XI.3. Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- XI.4. Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Municipality. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Municipality se zavazují vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Municipality uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítnou, přičemž nedojde-li k odmítnutí, budou Municipality postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do sto šedesáti pěti (165) dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavřením Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.
- XI.5. Municipality neodmítnou uzavřít bez zbytečného odkladu Smlouvu o postoupení se společností ze skupiny, jejíž součástí je Investor (osoby ovládající či ovládané ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích), pokud splňuje podmínky stanovené v čl. XI.6 této Smlouvy.
- XI.6. Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Smlouva postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost Municipality odmítnout postoupení Smlouvy z jiného rozumného důvodu):

- a) nemá bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- b) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit;
- c) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou;
- d) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
- e) jedná-li se o právnickou osobu - má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu zákona o evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence skutečných majitelů vedené podle uvedeného zákona (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy), pokud zde současně není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.); a
- f) její ovládající osoba (ovládající osoby) ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích, její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) jsou osobami, které splňují podmínky uvedené výše v tomto odstavci).

Změna a nahrazení zajištění

- XI.7. Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Smlouvy nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí Municipality všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti Municipality tyto informace doplní. Municipality se zavazují, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítnou a rozhodnou o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice Municipality v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nedostatečnou bonitu nezaručující schopnost splnit zajišťované závazky nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li Municipality změnu zajištění, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do sto osmdesáti (180) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.
- XI.8. Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

Přeměna a převod závodu Investora

- XI.9. Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud

Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, Investor je vždy povinen zajistit a odpovídá za to, že:

- a) osoba, která bude v důsledku přeměny nebo převodu závodu v pozici Investora dle této Smlouvy bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastník Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Smlouvy;
- b) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků, nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Smlouvy ani v okamžiku nabytí vlastnického práva k Pozemkům bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- c) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části HMP a MČ bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejich uskutečnění.

XI.10. Nic v tomto čl. XI Smlouvy neomezuje práva HMP a/nebo MČ jako věřitelů dle příslušné právní úpravy v souvislosti s přeměnou nebo prodejem obchodního závodu, zejména práva z ručení Investora za dluhy převedené v rámci prodeje obchodního závodu nebo z ručení společností zúčastněných na přeměně za dluhy, které přejdou v rámci přeměny na nástupnické společnosti.

XI.11. Smluvní strany berou na vědomí, že Investor zamýšlí provést přeměnu formou vyčlenění sloučením, na jejímž základě dojde k přechodu části jmění Investora zahrnující část Pozemků na nástupnické společnosti Investora (dále jen „**Vyčleněné společnosti**“), přičemž Investor zůstane osobou odpovědnou za plnění Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že přechod vlastnického práva k části Pozemků na Vyčleněné společnosti v důsledku této přeměny nepředstavuje porušení čl. XI.9 písm. a) Smlouvy, a z hlediska práv a povinností dle Smlouvy se posuzuje obdobně jako převod Pozemků dle čl. XI.1 Smlouvy, tj. Investor zůstává i po provedení přeměny nadále smluvní stranou Smlouvy a jedinou osobou odpovědnou vůči HMP a MČ za řádné a včasné splnění všech povinností Investora dle Smlouvy. Jednání či opomenutí Vyčleněných společností ve vztahu k Pozemkům se pro účely Smlouvy považuje za jednání či opomenutí Investora obdobně podle čl. XI.1 Smlouvy. Změna zajištění v souvislosti s touto transakcí nebude požadována.

XII. Trvání Smlouvy

Trvání Smlouvy

XII.1. Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. XII.2 Smlouvy níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- a) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru Investora;
- b) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- c) 31.12.2042; a
- d) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

XII.2. Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a

účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru Investora (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po zániku této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.

XII.3. Od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- a) výpovědí, a to výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. XII.4 této Smlouvy nebo výpovědí HMP nebo výpovědí MČ výhradně z důvodů uvedených v čl. XII.5 této Smlouvy;
- b) zrušením této Smlouvy nebo její části při přezkumu podle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud by bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy; Smluvní strany mají za to, že Smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy;
- c) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu, nebo
- d) dohodou Smluvních stran.

Výpověď Smlouvy

XII.4. Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- a) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do tří (3) let od uzavření této Smlouvy, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, nebo
- b) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do pěti (5) let od uzavření této Smlouvy, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti, nebo
- c) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, nebo Metropolitního plánu, nebo takové jeho části, jejichž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru Investora, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní od právní moci zrušení Změny ÚP tuto Smlouvu vypovědět; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná (a) žaloba podle § 101a soudního řádu správního proti opatření obecné povahy, kterým byla v přezkumném řízení zrušena Změna ÚP nebo její část nebo Metropolitní plán nebo jeho část, nebo (b) kasační stížnost proti rozsudku o takové podané žalobě nebo (c) kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části nebo Metropolitního plánu nebo jeho části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus 6 měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy nebo,
- d) poruší-li HMP své povinnosti dle čl. VII.5 Smlouvy, a nezjedná-li nápravu tohoto porušení ani do tří (3) let ode dne, kdy jí bude doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení dle v čl. VII.20 Smlouvy.

Tuto Smlouvu nelze vypovědět v rozsahu práv a povinností vztahujících se k části Investičního záměru Investora, která již byla pravomocně povolena, včetně povinnosti Investora poskytnout odpovídající část Plnění Investora nebo Dodatečného finančního plnění. Povinnost Investora poskytnout část Plnění

Investora nebo Dodatečného finančního plnění vázanou na takové již vydané pravomocné povolení, jakož i poměrnou část Plnění Investora vázanou na vydání Změny ÚP nebo vydání Metropolitního plánu, které umožnily vydání takového povolení, není výpovědí Smlouvy dotčena.

- XII.5. Municipality jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět, nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do pěti (5) let od uzavření této Smlouvy, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti.
- XII.6. Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena všem Smluvním stranám. Po doručení výpovědi všem Smluvním stranám (v případě doručování Municipality samostatně HMP i MČ) počne běžet výpovědní lhůta, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena poslední ze Smluvních stran. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana (a v případě Municipality samostatně buď HMP nebo MČ), zanikají uplynutím výpovědní lhůty všechna práva a povinnosti všech Smluvních stran (tj. Investora i obou Municipality) z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- XII.7. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí ze sjednaných výpovědních důvodů jsou Municipality povinny vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li by již takové poskytnuto, a to zpravidla na účet ze kterého Investor Plnění poskytl.
- XII.8. Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu HMP/MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po výpovědi této Smlouvy. Výpovědi této Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

Přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy

- XII.9. Smluvní strany řádně prověřily všechny jim dostupné podklady a informace a mají za to, že Plánovací smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy. S ohledem na uvedené se Investor zavazuje, že nepodá jakýkoli podnět na přezkum souladu Plánovací smlouvy s právními předpisy ve smyslu § 165 odst. 1 Správního řádu a zajistí, že takový podnět nepodá ani žádná s ním spřízněná osoba. Za spřízněnou osobu Investora se pro účely tohoto ustanovení považuje kterákoli osoba ovládající Investora, a jakákoli osoba ovládaná touto osobou ovládající Investora nebo v níž má tato osoba ovládající Investora majetkovou účast, a dále osoby blízké Investorovi a všem osobám uvedeným v této větě. Podá-li podnět k provedení přezkumu dle § 165 odst. 1 Správního řádu jakákoli třetí strana, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou vzájemnou nezbytnou součinnost za účelem prokázání, že Plánovací smlouva byla uzavřena v souladu s právními předpisy.

Zrušení Smlouvy na návrh Smluvní strany

- XII.10. HMP, MČ nebo Investor mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu. Investor prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti, pro které by v budoucnu mohl nastat důvod pro zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XII.11. Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru Investora, včetně zejména veškerých omezení. Investor

dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru Investora a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

- XII.12. Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; Investor prohlašuje, že shora uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této Smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy.

Smírčí jednání

- XII.13. Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy nebo podat návrh na zahájení řízení o řešení sporu z této Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost písemně upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o jejím záměru včetně jeho odůvodnění a odkazu na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí postupovat, a vyzvat ostatní Smluvní strany k jednání o možném smírném řešení věci.
- XII.14. Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení podle předchozího odstavce zahájí vzájemná jednání a v dobré víře se pokusí nalézt řešení tak, aby důvod pro výpověď, podání návrhu na zrušení Smlouvy nebo jiné zamýšlené kroky dle předchozího odstavce odpadl. K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit, pokud jednání mezi Smluvními stranami nepovedou k pro ni uspokojivému výsledku, nejdříve však po třiceti (30) dnech po doručení oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám.

Oddělitelnost

- XII.15. Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně. Především pak samostatně ob stojí ujednání tohoto čl. XII, zejména pak čl. XII.15 až XII.18 Smlouvy.

Nová smlouva

- XII.16. Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy poté, co byla zastupitelstvem HMP schváleno vydání Změny ÚP, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Plánovací smlouvy nebo celou Plánovací smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené plánovací Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).
- XII.17. Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrožily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní

strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vrátet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění.

Postup dle Dohody o vypořádání

- XII.18. Pro případ zrušení Smlouvy nebo její části si strany nad rámec pravidel uvedených shora v tomto čl. XII ujednaly dodatečná práva a povinnosti v samostatné Dohodě o vypořádání, a to zejména pro případ, že nebude možné postupovat podle tohoto čl. XII Smlouvy.

XIII. Přechodná ustanovení

- XIII.1. Strany jsou si vědomy, že definice HPP ÚP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné dle ÚP) je v dílčích ohledech odlišná oproti definici HPP MPP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné (vstupující do výpočtu) dle Návrhu MPP).
- XIII.2. Smluvní strany se pro případ přijetí a nabytí účinnosti Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena nová definice započitatelných hrubých podlažních ploch ve znění Návrhu MPP¹⁰, dohodly, že pojmem HPP se pro účely této Smlouvy rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP dle pravidel stanovených v čl. XIII.3. **Obdobně bude postupováno i v případě přijetí a nabytí účinnosti Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započitatelných podlažních ploch ve znění jen s nepodstatnými formulačními změnami oproti znění Návrhu MPP, které však nebudou mít žádný vliv na způsob výpočtu, s tím, že v takovém případě se taková definice Metropolitního plánu považuje za definici HPP MPP.**
- XIII.3. **Bude-li vydán a účinný Metropolitní plán obsahovat definici HPP MPP, jak je uvedena v čl. XIII.2, pak se** od Rozhodného dne, pro účely této Smlouvy uplatní následující pravidla pro výklad pojmu HPP:
- a) HPP MPP se použije pro posouzení, zda Investor dodržel Základní parametry, zejména Maximální kapacitu HPP nebo Dodatečnou kapacitu HPP; tento postup nesmí být pro Investora méně příznivý, než při posuzování dle definice HPP ÚP;
 - b) Investor je oprávněn uplatnit postup dle čl. IV.2 této Smlouvy pouze v případě, že prokáže nevyčerpání Maximální kapacity HPP stanovené jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich). Pro účely výpočtu poměrného snížení Plnění Investora (pro rata) je rozhodná ta definice HPP, která povede k menšímu snížení výše Plnění Investora.
 - c) V ostatních případech se pojmem HPP rozumí HPP MPP, ledaže účel a smysl Smlouvy zjevně vyžaduje jinak.
- XIII.4. Pokud Investorovi vznikne povinnost zaplatit Municipalitám smluvní pokutu z důvodu překročení Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. IX.1.a) před Rozhodným dnem, dosud nenastala splatnost takové smluvní pokuty a Investor ji proto Municipalitám k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, je po Rozhodném dni Investor povinen takovou smluvní pokutu Municipalitám uhradit pouze v případě, že bude Investiční záměr Investora (nerozhodno zda povolený či realizovaný) Maximální kapacitu HPP překračovat i po Rozhodném dni dle HPP MPP. Pokud Investiční záměr po Rozhodném dni Maximální kapacitu HPP nepřekračuje, k Rozhodnému dni nenastala splatnost výše uvedené smluvní pokuty a Investor ji proto k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, taková povinnost Investora k úhradě smluvní pokuty dle čl. ÚP dle čl. IX.1.a) zaniká. Pro

¹⁰ Dle čl. 96 odst. 1 Návrhu MPP.

vyloučení pochybností Smluvní strany ujednaly, že již zaplacená smluvní pokuta se nevrací.

XIII.5. Bude-li se definice započitatelné hrubé podlažní plochy ve vydaném Metropolitním plánu oproti definici v Návrhu MPP odlišovat více, než je uvedeno v čl. XIII.2, ustanovení čl. XIII.3 a čl. XIII.4 se nepoužijí. Pro případ takových změn Smluvní strany nastanou situaci projednají a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy; do uzavření takového dodatku se pod pojmem HPP rozumí HPP ÚP.

XIV. Závěrečná ustanovení

- XIV.1. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XIV.2. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- a) se s ohledem na své hospodářské postavení cítily být na jiné Smluvní straně závislé nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněné;
 - b) jednaly v tísní;
 - c) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádaly odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - d) jednaly mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XIV.3. Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XIV.4. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XIV.5. S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započíst jakékoli své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo Municipality použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy k splnění pohledávek Investora z této Smlouvy. S ohledem na dlouhodobý charakter této smlouvy se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Smlouvy prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- XIV.6. Tato Smlouva se nedotýká práv jakékoli třetí osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato Smlouva není ani smlouvou ve prospěch třetí osoby a neslouží zájmům jakékoli třetí osoby, vyjma Smluvních stran. Žádná třetí osoba se nemůže na základě této Smlouvy dovolávat práv a nároků vůči kterékoli Smluvní straně, a to ani práva na náhradu jakékoli újmy. Smluvní strany však výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XIV.7. [úmyslně vypuštěno]
- XIV.8. Předloží-li Investor HMP a MČ podepsaný návrh této Smlouvy (podepsané vyhotovení této Smlouvy v příslušném počtu dle čl. XIV.16 této Smlouvy), pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření Smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „**Návrh**“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Smlouvy. Návrh je platný a závazný do 31. 12. 2025 (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investor jej nemůže

v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Municipality dříve nebo současně s Návrhem). HMP a MČ mají právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu, a to i po přijetí rozhodnutí Zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Smlouvy, může dojít tak, že Investorovi bude doručen Návrh opatřený podpisy Municipality. Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Smlouvy podepsáním příslušného počtu vyhotovení Smlouvy za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tato Smlouva uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Municipality vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.

- XIV.9. Současně s Návrhem předloží Investor HMP a MČ související Smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Smlouvy, tj. Ručitelské prohlášení.
- XIV.10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XIV.11. Smluvní strany 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 jakýchkoli dalších podmínek.
- XIV.12. Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XIV.13. Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušné Ministerstvo pro místní rozvoj.
- XIV.14. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. HMP zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- XIV.15. V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 11. 9. 2025, usnesením č. 26/23. V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto MČ potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 4. 9. 2025, usnesením č. 0011/19/Z/2025.
- XIV.16. Tato Smlouva je sepsána v sedmi (7) vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a Investor po jednom (1) vyhotovení.
- XIV.17. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XIV.18. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) **Příloha č. 1:** Mapový zákres Investičního záměru Investora do katastrální mapy územního plánu před změnou a po změně

- b) **Příloha č. 2:** Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (krycí list)
- c) **Příloha č. 3:** Regulační výkres
- d) **Příloha č. 4:** Seznam pozemků všech vlastníků v území
- e) **Příloha č. 5:** Majetkoprávní situace v území
- f) **Příloha č. 6:** Analytické podklady
- g) **Příloha č. 7:** Specifikace Nefinančního plnění – Mateřská škola
- h) **Příloha č. 8:** Specifikace Nefinančního plnění – Cyklostezka
- i) **Příloha č. 9:** Specifikace Pozemkové rezervy
- j) **Příloha č. 10:** Vzor ručitelského prohlášení
- k) **Příloha č. 11:** Vzorová Smlouva o postoupení
- l) **Příloha č. 12:** Vzorová kupní smlouva – stavba a pozemek
- m) **Příloha č. 13:** Prohlášení Kooperujících vlastníků
- n) **Příloha č. 14:** Usnesení Rady HMP č. 2773 ze dne 27. 11. 2023, které upravuje pravidla čerpání koeficientů míry využití území

* * * * *

Závěrečná ustanovení Dodatku

- A. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento Dodatek byl uveden v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení tohoto Dodatku, datum jeho podpisu a text tohoto Dodatku.
- B. Předloží-li Investor HMP a MČ podepsaný návrh tohoto Dodatku (podepsané vyhotovení tohoto Dodatku v příslušném počtu dle písm. E níže), pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „**Návrh**“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Dodatku. Návrh je platný a závazný do **30. 9. 2026** (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investor jej nemůže v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Municipality dříve nebo současně s Návrhem). HMP a MČ mají právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Dodatku, může dojít tak, že Investorovi bude doručen Návrh opatřený podpisy Municipality. Dodatek lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Dodatku podepsáním příslušného počtu vyhotovení Dodatku za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tento Dodatek uzavřen okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Municipality vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dodatku představující Návrh, včetně všech příloh.
- C. Tento Dodatek nabývá platnosti okamžikem jeho podpisu poslední ze Smluvních stran. HMP zašle bezodkladně po uzavření tohoto Dodatku tento příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí jeho vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tento Dodatek bude uveřejněn v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- D. V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření tohoto Dodatku schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...]. V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto MČ potvrzuje, že uzavření tohoto Dodatku schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- E. Tento Dodatek je sepsán v sedmi (7) vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a Investor po jednom (1) vyhotovení.
- F. Smluvní strany uzavírají tento Dodatek dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- G. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že přílohy č. 6 až 14 uvedené v čl. XIV.18 Plánovací smlouvy zůstávají tímto Dodatkem nedotčeny a jejich obsah se nemění. Přílohy č. 1 až 5 uvedené v čl. XIV.18 Plánovací smlouvy byly tímto Dodatkem aktualizovány a tvoří přílohu tohoto Dodatku. Nedílnou přílohou tohoto Dodatku jsou proto následující přílohy:
- a) **Příloha č. 1:** Mapový zakres Investičního záměru Investora do katastrální mapy územního plánu před změnou a po změně
 - b) **Příloha č. 2:** Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (krycí list)
 - c) **Příloha č. 3:** Regulační výkres
 - d) **Příloha č. 4:** Seznam pozemků všech vlastníků v území
 - e) **Příloha č. 5:** Majetkoprávní situace v území

(podpisy Smluvních stran na následující straně)

V [...] dne [...]

Městská část Praha 11

Ing. Martin Sedeke, starosta

V [...] dne [...]

Hlavní město Praha

MUDr. Bohuslav Svoboda, primátor

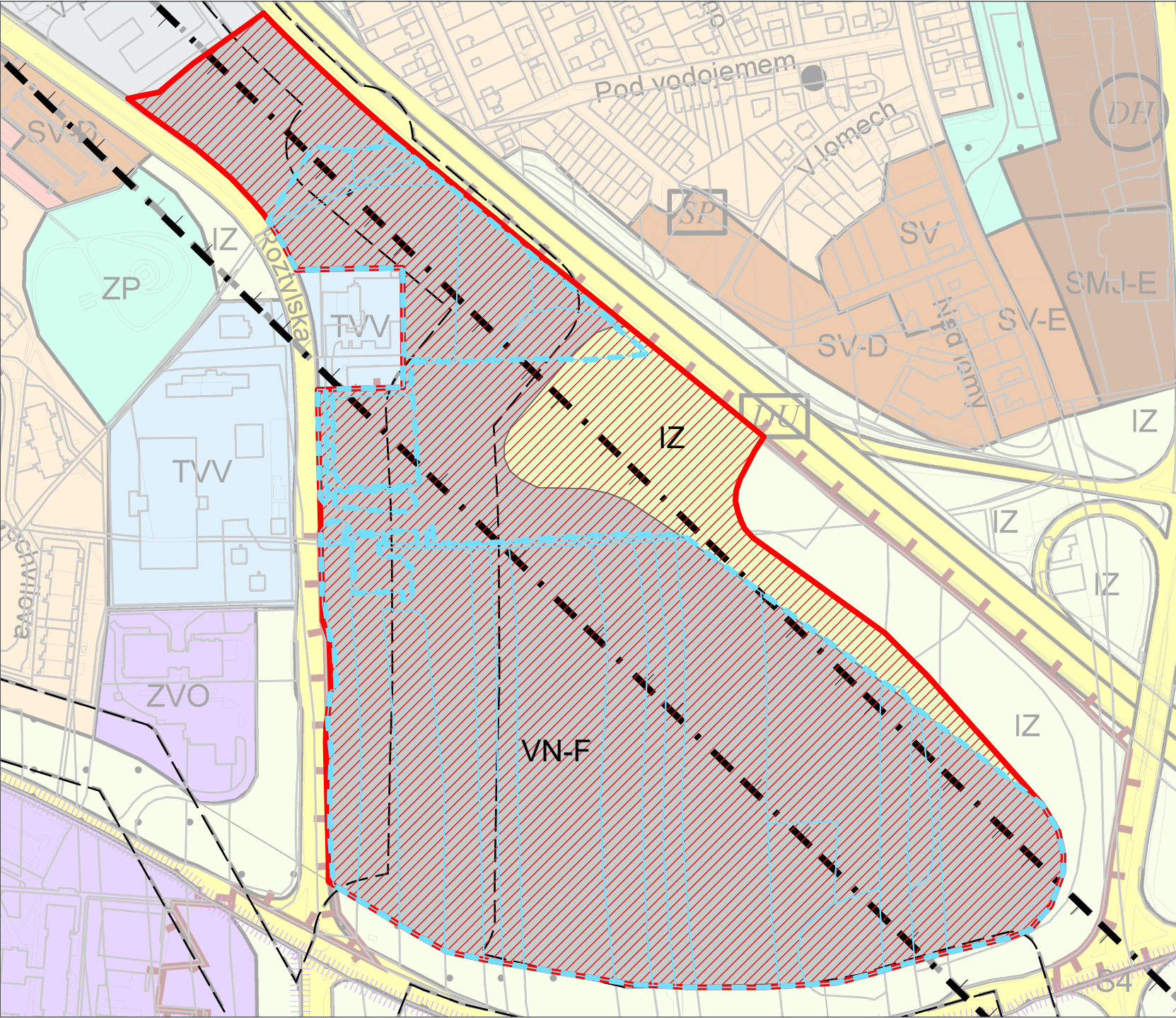
V [...] dne [...]

Na Jelenách a.s.

Ing. Michal Kocián, člen správní rady



Měřítko 1 : 4 000
Datum 05/2026



Změna číslo
Z 3518/27
Investor
Na Jelenách a.s.

- LEGENDA**
- území dotčené změnou ÚP
 - hranice řešeného území
 - Pozemky (stav k 9.4.2026)
 - hranice parcel dle KN

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
plochy dotčené změnou ÚP

- VN-F nerušící výroby a služeb
- IZ izolační zeleň

Zpracovatel
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1



Měřítko 1 : 4 000
Datum 05/2026

Z 3518/27

Na Jelenách a.s.

 území dotčené změnou ÚP
 hranice řešeného území
 Pozemky (stav k 9.4.2026)
 hranice parcel dle KN

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
plochy navrhované změnou ÚP

SV-F všeobecně smíšené

DU urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

PRA	HA
PRA	GUE
PRA	GA
PRA	G

Měřítko 1 : 4 000
Datum 05/2026

Na Jelenách

22a číslo změny
Z 3518 / MPP

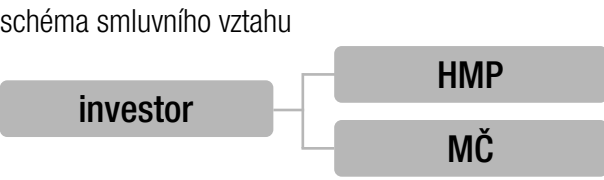
investor
Na Jelenách a.s.

forma dohody
Plánovací smlouva — **dodatek**

typ změny měřítko
transformace II — čtvrtěová
produkční ▶ obytná

změna hrubých podlažních ploch

stávající — HPP _s	226 637 m²
Z 3518 — HPP _N	239 963 m²
navýšení dodatkem	38 565 m²
MPP — HPP _N	278 528 m²



Závazky a plnění investora — aktuální dohoda

položky	množství	ohodnocení na jednotku	ohodnocení
---------	----------	------------------------	------------

plnění pro HMP
1. finanční plnění
— 1.Aa na administraci plánovacích smluv

— 1.Ab pěšího a cyklistického propojení části Jižního města I a Jižního města II
— 1.Ab **na přípravu a realizaci** pěšího a cyklistického propojení části JM I a JM II

2. Dopravní infrastruktura - cyklostezky
— 2.B pozemek 3 740 m² 677 Kč/m²
— 2.C realizace 4 550 m² 4 063 Kč/m²

plnění pro MČ Praha 11
1. finanční plnění
— 1.Ac pro realizaci parkovacího domu Šalounova

— 1.Ad pro rekonstrukci veřejných prostranství a komunikací na území MČ

3. MŠ (200 míst)
— 3.B pozemek 6 260 m² 15 996 Kč/m²
— 3.C výstavba 200 míst 677 158 Kč/místo

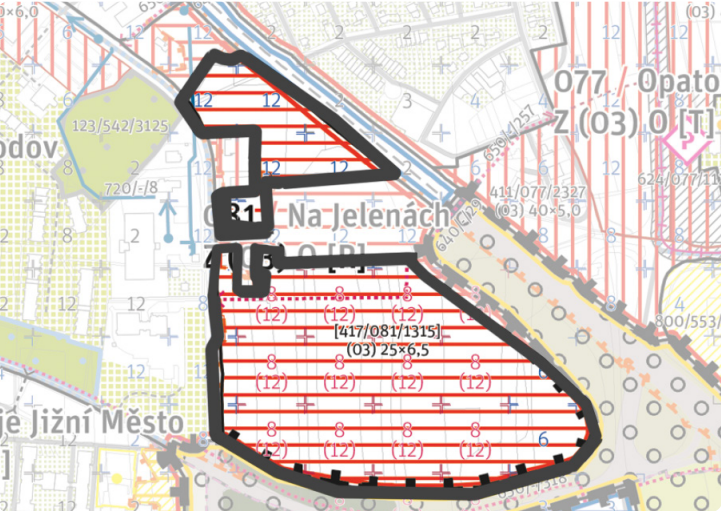
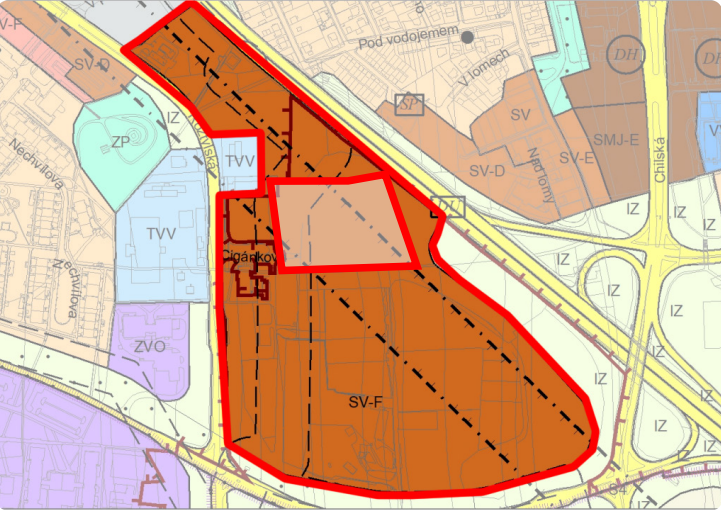
celkem			235 569 431 Kč
			100 137 831 Kč
			135 431 600 Kč
			328 290 770 Kč
			379 726 106 Kč

73 882 827 Kč 60 % z fin. plnění
984 189 Kč **částka 2026**
1 898 631 Kč 0,5 % z plnění investora
34 304 078 Kč
71 984 196 Kč

21 018 630 Kč **částka 2025**
2 531 980 Kč
18 486 650 Kč

49 255 218 Kč 40 % z fin. plnění
20 500 000 Kč **částka 2026**
49 255 218 Kč
15 000 000 Kč

částka 2025



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

379 500 411 Kč

100 %

STAV 948 Kč/m²

NAVÝŠENÍ - původní 3115 Kč/m²

NAVÝŠENÍ - **dodatek** 3193 Kč/m²

výše plnění vůči referenčnímu výpočtu

Pozn. na všechny hodnoty se vztahuje inflační doložka k uvedenému roku stanovení částky.

Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.

Příloha č.4 - Seznam pozemků všech vlastníků v území

Pozemky NJE

parc.č.	výměra v rámci ZUPn [m2]	HPPs 1,4 [m2]	Δ HPP [m2]	HPP 1,625 [m2]
2105/117	20,596	28,834	4,634	33,468
2105/130	10,704	14,986	2,408	17,394
2105/116	8,059	11,283	1,813	13,096
2105/125	4,463	6,248	1,004	7,252
2047/14	10	14	2	16
2047/20	24	34	5	39
2101/1	396	554	89	643
2047/4	591	827	133	960
2047/19	72	101	16	117
2047/18	8	11	2	13
2047/17	14	20	3	23
2047/15	18	25	4	29
2047/13	15	21	3	24
2101/150	19	27	4	31
2047/5	17	24	4	28
2105/126	4,825	6,755	1,086	7,841
2105/82	2,443	3,420	550	3,970
2105/80	1,809	2,533	407	2,940
2105/74	4,647	6,506	1,046	7,552
2105/124	4,883	6,836	1,099	7,935
2105/114	5,098	7,137	1,147	8,284
2101/128	1,108	1,551	249	1,800
2101/216	3,032	4,245	682	4,927
397/728	43	60	10	70
2105/1	16,677	23,348	3,752	27,100
2105/72	4,451	6,231	1,001	7,232
2105/73	3,435	4,809	773	5,582
2105/71	13,640	19,096	3,069	22,165
2101/149	55	77	12	89
2101/148	198	277	45	322
2101/144	241	337	54	391
2105/119	19,722	27,611	4,437	32,048
2105/86	5,365	7,511	1,207	8,718
2101/127	5,072	7,101	1,141	8,242
2101/126	558	781	126	907
2101/171	9,979	13,971	2,245	16,216
2101/146	102	143	23	166
2101/131	8	11	2	13
2104/10	243	340	55	395
2104/1	327	458	74	532
397/206	1,708	2,391	384	2,775
397/207	746	1,044	168	1,212
2105/83	-	-	-	-
2105/113	9,972	13,961	2,244	16,205
součet	165,393	231,550	37,213	268,763

Pozemky Kooperujících vlastníků

parc.č.	výměra v rámci ZUPn [m2]	HPP [m2]	Δ HPP [m2]	HPP [m2]
Jindřiška Mrkvičková, Otakar Ženišek				
2101/174	833	1,166	187	1,353
2101/218	489	685	110	795
2101/172	525	735	118	853
2101/215	13	18	3	21
2101/173	4,127	5,778	929	6,707
součet	5,987	8,382	1,347	9,729
korekce rozdílů mezi KN a geometrií ÚP přičítán dle dohody k tíži NJE				
	22	31	4	35
Součet NJE a Kooperujících vlastníků	171,402	239,963	38,565	278,528

Pozemky HMP

parc.č.	výměra v rámci ZUPn [m2]	HPP [m2]	Δ HPP [m2]	HPP [m2]
2101/72	4,597	6,436	1,034	7,470
2105/33	2,893	4,050	651	4,701
2105/75	540	756	122	878
2105/77	139	195	31	226
2105/78	570	798	128	926
2105/79	167	234	37	271
2105/84	1,034	1,448	232	1,680
2105/118	1,075	1,506	241	1,747
2105/132	634	887	143	1,030
2101/181	123	172	28	200
2101/180	171	239	39	278
část 2101/217	77	108	17	125
část 2361	27	38	6	44
397/205	1,541	2,157	347	2,504
397/726	3,456	4,838	778	5,616
397/727	5,587	7,822	1,257	9,079
397/742	211	295	48	343
část 2361	1,836	2,570	414	2,984
2101/62	9	13	2	15
2101/60	463	648	104	752
část 2101/143	804	1,126	181	1,307
2101/194	374	524	84	608
2101/222	1	1	1	2
2101/225	12	17	3	20
3444/3	306	428	69	497
2105/129	202	283	45	328
2101/211	49	69	11	80
2101/212	15	21	3	24
část 2101/143	322	451	72	523
2101/145	128	179	29	208
2101/210	8	11	2	13
2101/209	63	88	14	102
součet	27,434	38,408	6,172	44,580

Pozemky Samostatně kooperujícího vlastníka

parc.č.	výměra v rámci ZUPn [m2]	HPP [m2]	Δ HPP [m2]	HPP [m2]
Milan Janeček				
2101/134	25,652	35,913	-	-
2101/139	382	535	-	-
2101/138	152	213	-	-
součet	26,186	36,661	-	-

Pozemky Ostatních vlastníků v území

parc.č.	výměra v rámci ZUPn [m2]	HPP [m2]	Δ HPP [m2]	HPP [m2]
Safety Real, fond SICAV, a.s.				
2105/95	192	269	-	-
2105/94	406	568	-	-
2105/88	869	1,217	-	-
součet	1,467	2,054	-	-
Pražská plynárenská Distribuce, a.s.				
397/208	770	1,078	-	-
397/209	523	732	-	-
397/791	156	218	-	-
397/792	212	297	-	-
součet	1,661	2,325	-	-



Změna číslo

Z 3518/27

Investor

Na Jelenách a.s.

LEGENDA

Pozemky NJE

Pozemky Kooperujících vlastníků

Pozemky Samostatně kooperujícího vlastníka

Pozemky HMP

Pozemky Ostatních vlastníků

hranice parcel dle KN (stav k 9.4.2026)

řešené území

území dotčené Změnou Z 3518

Zpracovatel
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Měřítko 1 : 4 000
Datum 05/2026