

## **Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání č. INO/34/07/000338/2025**

Tento dodatek č. 1 (dále jen „**Dodatek**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

**Hlavní město Praha,**

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

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

A

**Městská část Praha 11,**

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

zastoupena: Ing. Martinem Sedeke, starostou

(dále jen „**MČ**“)

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

Na straně druhé:

**Na Jelenách a.s.**

IČO: 25725882, 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 Dohodu o vypořádání, 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 (dále jen „**Dohoda**“), a to současně s plánovací smlouvou č. PLA/34/07/000337/2025 (dále jen „**Plánovací smlouva**“).
- B. Smluvní strany uzavírají současně s tímto Dodatkem rovněž i dodatek č. 1 k Plánovací smlouvě (dále jen „**Dodatek č. 1 k Plánovací smlouvě**“), kterým se mění některá ujednání Plánovací smlouvy.
- C. 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 v rozsahu Dodatečné kapacity HPP, již zamýšlí Investor využít k realizaci Investičního záměru.
- D. Smluvní strany shledaly potřebu upravit Dohodu v návaznosti na změny provedené Dodatkem č. 1 k Plánovací smlouvě.
- E. Pojmy s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako jim přiřazen v Dohodě ve znění tohoto Dodatku.
- F. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tento Dodatek. Níže v tomto Dodatku je uvedeno konsolidované znění Dohody (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 Dohody ve znění Dodatku, jak je uvedeno níže.

\*\*\*\*\*

# Dohoda o vypořádání

Tuto dohodu ve znění dodatku č. 1 uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

**Hlavní město Praha,**

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

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

A

**Městská část Praha 11,**

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

zastoupena: Ing. Martinem Sedeke, starostou

(dále jen „**MČ**“)

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

Na straně druhé:

**Na Jelenách a.s.**

IČO: 25725882, 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**“)

## Preamble

- A. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná Změna ÚP, realizovat Investiční záměr.
- B. Smluvní strany současně s uzavřením této Dohody uzavřely (podle pravidel uvedených v Metodice) Plánovací smlouvu, která byla následně změněna Dodatkem č. 1 k Plánovací smlouvě.
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 Stavebního zákona a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým specifikům při jejich přezkumu a řešení sporů z nich, se Smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž smyslem je zvýšit právní jistotu Smluvních stran, zejména pro případy ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, např. v důsledku jejího zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- E. Pokud by Smluvní strany, při plném respektování důvodů případného zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části, nedošly ke shodě na uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k Plánovací smlouvě, stanoví tato Dohoda způsob jejich vypořádání v soukromoprávní rovině. Povinnosti Smluvních stran dle Plánovací smlouvy, které by dle své povahy mohly být předmětem přezkumu správních orgánů a za výjimečných okolností potenciálním důvodem pro úvahy o zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, nejsou v této Dohodě zahrnuty. Tato Dohoda zejména nezahrnuje povinnosti Smluvních stran k poskytování součinnosti k povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti Municipality.
- F. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody 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 Dohodě.
- G. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Dohodu.

## I. Definice a výklad Dohody

### Definice

- I.1 Následující slova a spojení vyskytující se v této Dohodě (včetně Preamble a jejích příloh) psaná s velkým počátečním písmenem mají dále uvedený význam:

**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 příspěvkem** se rozumí peněžní prostředky, které je Investor povinen uhradit HPP a MČ za čerpání Dodatečné kapacity HPP.

**Dohodou** se rozumí tato soukromoprávní smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami dle Občanského zákoníku.

**Dokumentací** se rozumí projektová dokumentace pro povolení záměru (popř. pro územní rozhodnutí či stavební povolení) pro Investiční záměr nebo jeho podstatnou část, která může

být na žádost Investora ověřována ze strany HMP/MČ z hlediska jejího souladu se Základními parametry.

**Finančním příspěvkem** se rozumí Příspěvek Investora nebo jeho část, který má být dle této Dohody poskytnut v penězích.

**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. IX Dohody.

**HPP ÚP<sup>1</sup>** se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Dohody.<sup>2</sup>

**HPP MPP** se rozumí hrubá podlažní plocha<sup>3</sup> započitatelná (vstupující do výpočtu) dle regulativů Metropolitního plánu.<sup>4</sup>

**Inflačním indexem** se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.15 a násl. Dohody.

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude (resp. má být) realizován na Pozemcích; pro vyloučení pochybností se Investičním záměrem vždy rozumí výstavba jakýchkoli nových staveb na Pozemcích, k níž dojde po přijetí Změny ÚP za trvání této Dohody.

**Investorem** se rozumí: Na Jelenách a.s. IČO: 25725882, 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 Dohody a které plynou práva a povinnosti z této Dohody.

**Lhůtou k uzavření Nové smlouvy** se rozumí lhůta k uzavření Nové smlouvy stanovená v čl. III.2 této Dohody.

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

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 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

---

<sup>1</sup> Pojem HPP ÚP má stejný význam jako pojem HPP Z uvedený v Regulačním výkresu.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Pro účely této Dohody se hrubou podlažní plochou započitatelnou dle regulativů Metropolitního plánu rozumí množství hrubých podlažních ploch vstupující do výpočtu dle **čl. 96 odst. 1 Návrhu MPP**.

ke dni uzavření Dohody 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.

**Novou smlouvou** se rozumí nová plánovací smlouva nebo nová soukromoprávní smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XII.16 Plánovací smlouvy nebo postupem dle III. této Dohody, aby nahradily původní Plánovací smlouvu, dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy nebo její části.

**Nefinančním příspěvkem** se rozumí Příspěvek Investora nebo jeho část, který má být dle této Dohody poskytnut jinou formou než jako Finanční příspěvek.

**Pozemky** se rozumí Pozemky NJE, a Pozemky Kooperujících vlastníků, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v příloze č. 1 této Dohody a v seznamu pozemků, který tvoří přílohu č. 4 této Dohody (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v mapovém zákresu v příloze č. 1 této Dohody 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 Dohody a v seznamu pozemků, který tvoří přílohu č. 4 této Dohody.

**Plánovací smlouvou** se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva č. PLA/34/07/000337/2025 uzavřená současně s touto Dohodou mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona, ve znění dodatku č. 1 ze dne [doplnit datum podpisu dodatku č. 1].

**Příspěvkem** se rozumí podle okolností Finanční příspěvek nebo Nefinanční příspěvek Investora, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se zavázal Investor za podmínek dle této Dohody.

**Povolením záměru** se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona vydané po vydání Změny ÚP za trvání této Dohody k jakékoli stavbě na Pozemcích, a také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu právních předpisů.

**Povoleným zatížením** se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční příspěvek služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního příspěvku, pokud tyto nebrání nebo neomezují řádné využívání Nefinančního příspěvku 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 správci sítí nebo komunikací, (iii) jehož zřízení vyžaduje výstavba Nefinančního příspěvku anebo Investičního záměru, (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 Dohody; v případech neuvedených ve větě před středníkem je Investor povinen získat k zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční příspěvek služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního příspěvku vždy předchozí souhlas té Municipality, v jejíž prospěch má být předmět Nefinančního příspěvku podle této Dohody Investorem převeden. V takovém případě budou Strany postupovat analogicky podle čl. IV.6i) Dohody, 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.

**Regulačním výkresem** se rozumí výkres v příloze č. 3 této Dohody, který v souladu s čl. IV.1 Dohody stanoví Základní parametry nebo jejich část.

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

**Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., 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 Dohody.

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

**Základními parametry kategorie I** se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry uvedené v čl. IV.1i) této Dohody 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.

**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 Příspěvků Investora za podmínek a postupem dle čl. V.9 této Dohody.

- I.2 Pokud z kontextu neplyne něco jiného, má pojem použitý v této Dohodě s velkým počátečním písmenem, který není v této Dohodě samostatně definován, význam dle definice uvedené v Plánovací smlouvě.

## II. Předmět a povaha Dohody

- II.1 Smluvní strany si v této Dohodě ujednávají pravidla vypořádání pro případ, že by došlo k zániku Plánovací smlouvy nebo její části poté, co zastupitelstvo HMP schválí vydání Změny ÚP, dojde-li k zániku Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, zejména v důsledku jejího pravomocného zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- II.2 Veškeré závazky Smluvních stran v této Dohodě mají výhradně soukromoprávní povahu a Smluvní strany touto Dohodou nezakládají, nemění ani neruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.

## III. Nová smlouva po zrušení Plánovací smlouvy

- III.1 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, včetně čl. XII.16 Plánovací smlouvy, jsou Smluvní strany připraveny v dobré víře jednat o nahrazení zrušené Plánovací smlouvy nebo její části Novou smlouvou postupem dle čl. III této Dohody, přičemž obsah těchto

---

<sup>5</sup> 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.

ujednání bude v maximální možné míře odpovídat původně zamýšlenému účelu Smluvních stran při sjednávání původní Plánovací smlouvy, včetně zrušených ustanovení, přičemž však tato nová ujednání musí být plně v souladu s právními předpisy a musí plně respektovat a v nezbytném rozsahu zhojit důvody a nedostatky, pro které došlo ke zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části.

- III.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna předložit písemnou výzvu k zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy, kterou předloží ostatním Smluvním stranám vč. podrobného odůvodnění. Ostatní Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co obdrží návrh na uzavření Nové smlouvy, sdělí, zda s návrhem souhlasí, nebo předloží konkrétní návrh na úpravy takového návrhu, vč. odůvodnění. Smluvní strany budou postupovat v dobré víře tak, aby k uzavření Nové smlouvy došlo co nejdříve a bez zbytečných odkladů, nejpozději však do 2 let od pravomocného zrušení Plánovací smlouvy nebo její části (dále jen „**Lhůta k uzavření Nové smlouvy**“).
- III.3 Během Lhůty k uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat tak, aby neohrozily původní účel Plánovací smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak, aby neohrozily nahrazení zrušené části Plánovací smlouvy nebo zrušené Plánovací smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany se zejména vyvarují jakýchkoli nevratných kroků.
- III.4 Smluvní strany si do uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle Plánovací smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Plánovací smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění, přičemž na takové poskytnuté plnění se během Lhůty k uzavření Nové smlouvy pohlíží jako na zálohu na budoucí plnění Investora, a to v podobě plnění dle Nové smlouvy (bude-li uzavřena) nebo v podobě Příspěvku dle čl. V této Dohody.
- III.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou po marném uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy postupovat dle čl. V této Dohody.

## IV. Základní parametry

- IV.1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru pro účely této Dohody jsou:
- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru **239 963 m<sup>2</sup>**, jakožto Základní parametr kategorie I.
  - ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3 této Dohody, jež jsou v Regulačním výkresu označeny jako „Základní parametry kategorie I“ či „Základní parametry kategorie II“.
  - iii) Dodatečná kapacita HPP Investičního záměru, která činí **38 565 m<sup>2</sup>**, 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 Dohody, jsou pouze indikativní a nezávazné.
- IV.2 Investor se i po případném pravomocném zrušení Plánovací smlouvy nebo její části zavazuje v plném rozsahu dodržet a respektovat tyto Základní parametry v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, a to i během běhu Lhůty k uzavření Nové smlouvy.

### Marginální odchylky

- IV.3 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností

Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Dohody zjevné z jiných okolností.

- IV.4 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 Plánovací smlouvy a této Dohody.
- IV.5 Nebude-li ze stejného důvodu možné Investiční záměr 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 Dohodě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry kategorie I, aby bylo možné Investiční záměr 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, případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Dohody.
- IV.6 Strany deklarují, že o případné potřebě změny Základních parametrů budou vždy jednat v dobré víře a se vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran. Strany budou při změně Základních parametrů postupovat takto:
- i) 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.
  - ii) 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 Dohodě, který na straně HMP podléhá schválení zastupitelstvem HMP a na straně MČ podléhá schválení zastupitelstvem MČ.

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

- IV.7 Investor je oprávněn písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Dohody, o písemné stanovisko k souladu Dokumentace se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).
- IV.8 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.

- IV.9 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 Dohodu 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.
- IV.10 Za porušení Základních parametrů dle Dohody se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP v součinnosti s MČ ověřilo a potvrdilo postupem dle Dohody její soulad se Základními parametry. Potvrdilo-li HMP soulad Dokumentace se základními parametry postupem dle Plánovací smlouvy, považuje se takové potvrzení také za potvrzení pro účely této Dohody.

## V. Příspěvek

- V.1 Investor prohlašuje, že dojde-li k přijetí opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP (bez ohledu na to, zdali k jeho vydání dojde za trvání Plánovací smlouvy nebo po jejím zrušení), která je nezbytná pro budoucí realizaci Investičního záměru, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního záměru prostřednictvím Příspěvku poskytnutého Municipality dle této Dohody. Municipality prohlašují, že mají zájem takový Příspěvek přijmout.
- V.2 Nárok Municipality na poskytnutí Příspěvku Investora vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna ÚP a (iii) ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Nárok Municipality na poskytnutí Dodatečného finančního příspěvku Investora vzniká pouze tehdy, pokud jsou splněny podmínky uvedené v bodech (i) a (iii) předchozí věty a současně dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byl vydán Metropolitní plán, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Tím není dotčena splatnost Dodatečného finančního příspěvku Investora ve smyslu čl. V.12 a násl. této Dohody.
- V.3 Investor plní povinnosti dle této Dohody ve vztahu ke všem Pozemkům, a to bez ohledu na to, jaká osoba je v okamžiku uzavření této Dohody jejich vlastníkem. Investor hradí odpovídající část Příspěvku Investora dle této Dohody za Kooperující vlastníky.

V.4 [úmyslně vypuštěno]

V.5 [úmyslně vypuštěno]

### Výše a rozsah Příspěvku a Dodatečného finančního příspěvku

- V.6 Výše a struktura Příspěvku a Dodatečného finančního příspěvku vychází z ujednání Smluvních stran ohledně Plnění Investora a Dodatečného finančního plnění sjednaného v Plánovací smlouvě, které nebude moci být poskytnuto v důsledku jejího zrušení.
- V.7 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora poskytnout Plnění Investora a/nebo Dodatečného finančního příspěvku zanikla pouze z části, pak v rozsahu,

v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen poskytovat Příspěvek a/nebo Dodatečný finanční příspěvek podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.

V.8 Pokud Investor poskytl část Plnění Investora a/nebo Dodatečné finanční plnění již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, považuje se takové Plnění Investora za zálohu na Příspěvek dle této Dohody (resp. za zálohu na část Příspěvu, která odpovídá totožné části Plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy) a Dodatečné finanční plnění za zálohu na Dodatečný finanční příspěvek dle této Dohody (resp. za zálohu na část Dodatečného finančního příspěvu, která odpovídá totožné části Dodatečného finančního plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy), Municipality jej nemusejí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvu a/nebo Dodatečného finančního příspěvu podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek a/nebo na Dodatečný finanční příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro Příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) a/nebo Dodatečný finanční příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) inflační doložka sjednaná touto Dohodou, tj. po úhradě zálohy na Příspěvek a/nebo Dodatečný finanční příspěvek se Příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) a/nebo Dodatečný finanční příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) nenavýšuje o inflaci.

V.9 Pokud v průběhu plnění této Dohody dojde ke změně rozsahu Investičního záměru 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 Příspěvu Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Příspěvu a této Dohody. Za důvody nezávislé na vůli investora bude považováno zejména:

V.9.1 rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu;

V.9.2 vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury;

V.9.3 vyhovění požadavku některého z účastníků správního řízení vztahujícího se k Investičnímu záměru, 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

V.9.4 vydání změny ÚP, která brání realizaci Investičního záměru;

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.).

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 Dohodě za účelem úpravy výše a struktury Příspěvu Investora dle pravidel tohoto článku.

Neplyne-li z Dohody jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvu provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního příspěvu a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního příspěvu, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního příspěvu.

Dojde-li k úpravě Příspěvu s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP, případně navýšené o

Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek 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 Dohody, coby Základní parametr dle této Dohody se adekvátně sníží.

V.10 Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházejícím čl. V.9 je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP, případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Dohody, Investičního záměru a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ uzavření dodatku k této Dohodě, v němž Smluvní strany dohodnou:

- i) snížení Maximální kapacity HPP Investičního záměru jako Základního parametru dle čl. IV.1 i) této Dohody, případně navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP jako Základního parametru dle čl. IV.1 iii) této Dohody za podmínek dle této Dohody, o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá, a
- ii) snížení výše dosud neposkytnuté části Příspěvků v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Dohody, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Příspěvků sjednaného v této Dohodě (při započtení případného snížení dle čl. V.9 Dohody).

Neplyne-li z Dohody jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvků provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního příspěvku a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Dodatečného finančního příspěvku, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního příspěvku.

#### Finanční příspěvek

V.11 [úmyslně vynecháno]

#### Finanční příspěvek ve prospěch HMP

V.11.1 [úmyslně vynecháno]

V.11.2 [úmyslně vynecháno]

(1) [úmyslně vynecháno]

(2) [úmyslně vynecháno]

(3) [úmyslně vynecháno]

#### Finanční příspěvek ve prospěch MČ

V.11.3 [úmyslně vynecháno]

V.11.4 [úmyslně vynecháno]

(1) [úmyslně vynecháno]

(2) [úmyslně vynecháno]

(3) [úmyslně vynecháno]

#### Dodatečný finanční příspěvek

V.12 Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách splatnosti Dodatečného finančního příspěvku dle této Dohody.

#### Dodatečný finanční příspěvek ve prospěch HMP

V.12.1 Část Dodatečného finančního příspěvku ve výši **1 898 631 Kč** poskytne Investor HMP do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, přičemž od této částky

bude odečtena částka ve výši **984 189 Kč** odpovídající plnění uhrazenému HMP na základě čl. V.4 písm. a) Plánovací smlouvy v původním znění, Investor tedy uhradí HMP částku ve výši **914 442 Kč**. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.12.1 Dohody Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.

- V.12.2 Část Dodatečného finančního příspěvku ve výši **14 396 839,20 Kč** poskytne Investor HMP do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.12.2 Dohody Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.
- V.12.3 Část Dodatečného finančního příspěvku ve výši **57 587 356,80 Kč** poskytne Investor HMP do tří (3) měsíců poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy 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. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.12.3 Dohody Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.
- V.12.4 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 čl. V.12.3 výše, stává se dnem následujícím veškerý dosud neuhrazený Dodatečný finanční příspěvek pro HMP dle tohoto článku splatný a Investor je povinen HMP zaplatit nejpozději do třiceti (30) dnů.

#### Dodatečný finanční příspěvek ve prospěch MČ

- V.12.5 Část Dodatečného finančního příspěvku ve výši **9 851 043,60 Kč** poskytne Investor MČ do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, přičemž od této částky bude odečtena částka ve výši **5 000 000 Kč** odpovídající plnění uhrazenému MČ na základě čl. V.1 písm. a) Plánovací smlouvy v původním znění, Investor tedy uhradí MČ částku ve výši **4 851 043,60 Kč**. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.12.5 Dohody níže Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.
- V.12.6 Část Dodatečného finančního příspěvku ve výši **39 404 174,40 Kč** poskytne Investor MČ do tří (3) měsíců poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nabude právní moci povolení záměru týkající se výstavby parkovacího domu v lokalitě Šalounova. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.12.6 Dohody níže Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.
- V.12.7 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 čl. V.12.6 výše, stává se dnem následujícím veškerý dosud neuhrazený Dodatečný finanční příspěvek pro MČ dle tohoto článku splatný a Investor je povinen MČ zaplatit

nejpozději do třiceti (30) dnů.

- V.13 Municipality použijí Dodatečný finanční příspěvek výhradně pro účely administrace Plánovací smlouvy (část Dodatečného finančního příspěvku dle čl. V.12.1 Dohody) a rozšíření a zkvalitnění veřejné infrastruktury v lokalitě Investičního záměru, konkrétně (i) HMP 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 (část Dodatečného finančního příspěvku dle čl. V.12.2 a V.12.3 Dohody) a (ii) MČ na přípravu a realizaci parkovacího domu v lokalitě Šalounova (část Dodatečného finančního příspěvku dle čl. V.12.6 Dohody).
- V.14 Poskytnutí Dodatečného finančního příspěvku Investorem je podmínkou pro rozšíření a zkvalitnění veřejné infrastruktury<sup>6</sup> v lokalitě Investičního záměru a pro zajištění funkčnosti a plnohodnotného užívání Investičního záměru.

#### Inflační index

- V.15 Smluvní strany se dohodly, že částky uvedené v této Dohodě, o nichž tak Dohoda stanoví, se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Dohody 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 Dohody 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.

#### Nefinanční příspěvek

- V.16 Investor poskytne Nefinanční příspěvek dle této Dohody následovně:

##### Mateřská škola

- V.16.1 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. Stavba Mateřské školy bude umístěna na části Pozemků orientačně vymezených v příloze č. 7 Dohody o předpokládané výměře cca 6 260 m<sup>2</sup>, jejichž přesnou polohu určí Investor („**Pozemky pro stavbu MŠ**“), přičemž 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. Investor se zavazuje zajistit vydání pravomocného povolení záměru pro Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) let od vydání Změny ÚP.
- V.16.2 Mateřská škola bude realizována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 7 Dohody. 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

---

<sup>6</sup> Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční příspěvek 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, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru o investice ve smyslu ustanovení §29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

školy a nebude představovat navýšení nákladů na realizaci Mateřské školy.

- V.16.3 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 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP a předá Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu HMP, za současného svěření do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 4 měsíců od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Mateřskou školu, nebo (ii) do 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 1 000, nebo (iii) do 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 Dohody k uzavření kupní smlouvy a předání dokončené stavby Investora;
- V.16.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě Mateřské školy jako součástí pozemků na HMP a předá Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu Mateřské školy MČ nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- V.16.5 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 Dohody stanovená dle Metodiky, tj. **135 431 600 Kč**, upravená o inflaci dle čl. V.15 Dohody, nepřesáhne cena za převod částku **4 062 948 Kč**, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.15 Dohody. 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 Dohody, tj. z částky **100 137 831 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.15 Dohody. 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;
- V.16.6 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 čl. V.16.3 Dohody;
- V.16.7 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. Závazkem Investora dodat plnění dle čl. V.16 Dohody není dotčeno právo Investora využít kapacitu HPP z Pozemků pro stavbu MŠ pro umístění staveb v rámci Investičního záměru;
- V.16.8 MČ se po převodu vlastnického práva dle čl. V.16.6 výše zavazuje zprovoznit Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) měsíců od převzetí Mateřské školy.

#### Cyklostezka

- V.16.9 Investor vyprojektuje a zrealizuje Cyklostezku. Stavba Cyklostezky bude umístěna na pozemcích o celkové výměře 4 550 m<sup>2</sup>, jejichž přesnou polohu a výměru určí Investor.

Pozemky vlastněné Investorem, na nichž bude realizována stavba Cyklostezky o celkové výměře cca 3 740 m<sup>2</sup>, budou po realizaci stavby převedeny do vlastnictví HMP („**Pozemky pro stavbu Cyklostezky**“). 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. VII.13 Dohody; nedodání příslušné části Nefinančního plnění na pozemcích třetích osob nebude v takovém případě považováno za porušení povinností Investora podle této Dohody. Municipality se zavazují poskytnout Investorovi podporu a součinnost pro taková jednání s třetími osobami.

- V.16.10 Cyklostezka bude umístěna v souladu s přílohou č. 8 Dohody a Regulačním výkresem. Investor zrealizuje (zkolauduje) stavbu Cyklostezky a převede Pozemky pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky jako součásti Pozemků pro stavbu Cyklostezky do vlastnictví HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP (včetně části stavby umístěné na Pozemcích HMP) na základě kupní smlouvy uzavřené s HMP dle vzoru v příloze č. 12 Dohody. HMP uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované části Nefinančního příspěvku 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.15 Dohody, nepřesáhne cena za převod částku, resp. HMP uhradí nejvýše částku **554 599 Kč** upravenou o inflaci dle čl. V.15 této Dohody. Nedohodnou-li se strany jinak, HMP uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu Cyklostezky, 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 Dohody, tj. částky **2 531 980 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.15 této Dohody. 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.
- V.16.11 Investor zrealizuje stavbu Cyklostezky a vyzve HMP k jejímu převzetí a k uzavření kupní smlouvy dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, 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 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, 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 v případě části Cyklostezky, vymezené v příloze č. 8 jako vnitřní okruh nejpozději (i) do tří (3) měsíců od okamžiku, kdy počet bytových jednotek v rámci Investičního záměru, 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. 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 Dohody k uzavření kupní smlouvy a

předání dokončené stavby Investora.

- V.16.12 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, 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.
- V.16.13 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 článku V.16.11 Dohody.
- V.17 Investor se nad rámec Příspěvků 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 Dohody („**Pozemková rezerva**“). Investor se zavazuje nevyužít Pozemkovou rezervu k výstavbě Investičního záměru či jiné výstavbě, a to po dobu deseti (10) let od uzavření této Dohody. 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. 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.
- V.18 Municipality berou na vědomí, že realizace Nefinančního příspěvku může vyžadovat zřízení věcných břemen za účelem uložení inženýrských sítí, poskytnutí pozemků pro dočasný stavební zábor nebo zajištění přístupu, a to na pozemcích ve vlastnictví HMP, případně na pozemcích svěřených do správy MČ.
- V.19 Závazkem Investora dodat Pozemky pro stavbu Nefinančního příspěvku není dotčeno právo Investora vyčerpat kapacitu těchto Pozemků za účelem výpočtu koeficientů míry využití území pro Investiční záměr, případně tyto Pozemky včetně realizovaných staveb v rámci Nefinančního příspěvku zahrnout do Investičního záměru dle metodiky Metropolitního plánu.
- V.20 Ve vztahu k Nefinančnímu příspěvku strany dále sjednaly následující:
- V.20.1 Poskytl-li již Investor Nefinanční plnění na základě Plánovací smlouvy a pokud titul k tomuto plnění v důsledku zrušení Plánovací smlouvy odpadl, považuje se takové Nefinanční plnění okamžikem marného uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy za Nefinanční příspěvek dle této Dohody a Investor společně s Municipality učiní bezodkladně po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy potřebné právní kroky k převodu takové Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a případně správy MČ jakožto Nefinančního příspěvku dle této Dohody.
- V.20.2 MČ v případě Mateřské školy a HMP v případě Cyklostezky určí osobu pověřenou jejím zastupováním ve věcech technických a informuje o tom písemně Investora. Tato osoba se za MČ, resp. HMP na výzvu Investora zúčastní zejména kontrolních dnů a přejímek (i dílčích) stavební a technické části díla a kolaudačních řízení. Pokud zpoždění s realizací a/nebo převodem Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín pro takové plnění o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než čtyři (4) měsíce po odpadnutí této překážky.
- V.20.3 Investor zajistí všechny kroky k řádné realizaci a převodu Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ, zejména vyhotovení geometrického plánu.

Nesplní-li Investor tuto povinnost, může geometrický plán vyhotovit HMP/MČ na náklady Investora.

- V.20.4 Není-li sjednáno jinak, Smluvní strany uzavřou příslušnou kupní smlouvu k převodu dílčí části Nefinančního příspěvku nejpozději do šesti (6) měsíců od výzvy. Výzvu učiní v přiměřeném předstihu před termínem pro poskytnutí Nefinančního příspěvku Investor. Po marném uplynutí termínu k převodu Nefinančního příspěvku (jeho dílčí části) může k uzavření příslušné kupní smlouvy může vyzvat také HMP/MČ.
- V.20.5 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, budou veškeré části Nefinančního příspěvku dle této Dohody nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně a zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude Nefinanční příspěvek také v souladu s aplikovatelnými Standardy veřejných prostranství. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční příspěvek může váznout Povolené zatížení.
- V.20.6 V rámci Nefinančního příspěvku formou realizace se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního příspěvku dle této Dohody také zajistit:
- vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
  - geodetické zaměření Nefinančního příspěvku, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního příspěvku do katastru nemovitostí, bude-li zapisován,
  - obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního příspěvku v souladu s právními předpisy,
  - faktické předání Nefinančního příspěvku, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohli HMP a/nebo MČ začít Nefinanční příspěvek řádně užívat,
  - předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního příspěvku, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace dle charakteru Nefinančního příspěvku, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního příspěvku,
  - postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního příspěvku poskytnutých zhotovitelem na HMP a/nebo MČ;
  - Investor poskytne záruku na stavbu, a to šest (6) let na Cyklostezku a pět (5) let na jiné stavební konstrukce. Na ostatní práce a části díla poskytne prodlouženou záruku tři (3) roky, a to za podmínky uzavření servisní smlouvy s dodavatelem nebo autorizovaným servisem ze strany MČ v délce alespoň třiceti šesti (36) měsíců, jinak platí délka záruky na takové ostatní práce a části díla dvacet čtyři (24) měsíců. Záruka specifických částí Nefinančního příspěvku (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 Municipality k uzavření kupní smlouvy na příslušný Nefinanční příspěvek, ne však dříve, než bude příslušný Nefinanční příspěvek dokončen a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí. V případě, že

Investor výzvu k uzavření kupní smlouvy na příslušný Nefinanční příspěvek HMP anebo MČ nezašle, běží záruční doba ode dne předání příslušného Nefinančního příspěvku 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.

V.20.7 Pro případ, že by Nefinanční příspěvek nebo jeho dílčí část nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Dohodou, nebo nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci, nemohlo být pro porušení Dohody Investorem řádně užíváno nebo využito, je MČ a/nebo HMP oprávněna takový Nefinanční příspěvek nebo jeho 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 příspěvku nebo jeho části do souladu s touto Dohodou.

V.20.8 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního příspěvku bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Dohodou do vlastnictví HMP a případně správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna dle své volby: (i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu s ohledem na povahu nesouladu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo (ii) nezjedná-li Investor nápravu do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) 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 v době dvou (2) let od uplynutí lhůty k převzetí příslušné části Nefinančního příspěvku. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dnů od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

V.20.9 Investor se tímto vůči Municipality vzdává jakéhokoli budoucího nároku na jakékoli plnění z důvodu umístění veřejného prostranství na Pozemcích v rámci Investičního záměru a umožnění veřejného užívání prostoru, který bude umístěn na Pozemcích v rámci Investičního záměru 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.

V.20.10 Za účelem vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že sjednané budoucí kupní ceny za převod Nefinančního příspěvku v sobě zahrnují příslušnou výši DPH, je-li podle zákona aplikovatelná.

#### Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.21 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investor není v každém případě povinen poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém je povinen jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebude povinen poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytl podle této Dohody.

#### Odchyly ve výměře

- V.22 Předpokládanou odchylkou se rozumí dovolená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k celkům pozemků, které mají být převedeny podle této Dohody, pro něž je v této Dohodě uvedená předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 10 % předpokládané výměry pozemku, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno v Dohodě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno v Dohodě jinak.
- V.23 Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Dohody 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 Dohodě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané touto Dohodou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Dodatečného finančního příspěvku, a nezakládá povinnost HMP a/nebo MČ hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Dohodě, 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).

#### Informace o využití Příspěvku

- V.24 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 příspěvky poskytnuté mu Investorem podle této Dohody v souvislosti s rozšířením a zkvalitněním veřejné infrastruktury v lokalitě Investičního záměru<sup>7</sup> 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 příspěvku HMP a/nebo MČ.
- V.25 HMP a MČ se zavazují při plánování a realizaci projektů na Pozemcích, na které se Investor zavázal dle této Dohody přispět Dodatečným finančním příspěvkem, svůj postup koordinovat s Investorem.

## **VI. Zajištění**

- VI.1 Zajištění pohledávek Municipalit z této Dohody bude Investorem poskytnuto ve stejném rozsahu, v jakém bylo sjednáno zajištění pohledávek Municipalit v Plánovací smlouvě. V nejširším možné rozsahu budou rovněž zachovány ostatní podmínky zajištění pohledávek Municipalit, jaké byly sjednány v Plánovací smlouvě, Investor zejména zajistí:

VI.1.1 k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora předloží

---

<sup>7</sup> Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční příspěvek 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, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru o investice ve smyslu ustanovení §29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Investor současně s návrhem na uzavření této Dohody Ručitelské prohlášení, které bude vystaveno ve prospěch HMP a MČ v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku;

- VI.1.2 že Ručitelské prohlášení bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelského prohlášení, které tvoří přílohu Plánovací smlouvy a bude Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou dobu trvání této Dohody;
- VI.1.3 že se Ručitel zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to do celkové výše Limitu zajištění;
- VI.1.4 vystavování Nového Ručitelského prohlášení ze strany Ručitele v případech uvedených v Plánovací smlouvě.

## VII. Utvrzení závazků z Dohody

- VII.1 Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že pokud by jedním jednáním Investora mělo současně dojít k porušení obdobných povinností dle Plánovací smlouvy a dle této Dohody, a obě tato porušení by byla sankcionována smluvní pokutou dle Plánovací smlouvy i dle Dohody, pak je příslušná Municipality oprávněna takovou smluvní pokutu požadovat jen jednou, a to za trvání Plánovací smlouvy vždy jen na jejím základě.

### Porušení Základních parametrů

- VII.2 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr pravomocně povolen v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v překročení:
- i) Maximální kapacity HPP dle čl. IV.1i) Dohody, , aniž by zároveň byly splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity HPP dle čl. IV.1iii) této Dohody, 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 m<sup>2</sup>, o které stavby v rámci Investičního záměru 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**;
  - ii) součtu Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP za situace, kdy jsou splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity dle čl. IV.1iii) této Dohody, 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 m<sup>2</sup>**, 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**.
- VII.3 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr 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. IV.1i) Dohody, 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.
- VII.4 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. VII.2 i dle čl. VII.3, může HMP a/nebo MČ požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. IV.2 této Dohody, za které vzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. VII.2 i dle čl. VII.3 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. VIII. Dohody

- VII.5 Poruší-li Investor svou povinnost informovat HMP a MČ o převodu Pozemků nebo jejich části uvedenou v čl. VIII. této Dohody, uhradí HMP a MČ, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- VII.6 Poruší-li Investor své povinnosti pro případ provedení přeměny obchodní společnosti Investora nebo převodu svého obchodního závodu či jeho části uvedené v čl. VIII.8 této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně 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.
- VII.7 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. VIII této Dohody (např. více porušení povinností v čl. VIII Dohody 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

- VII.8 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, 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 stanovená 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

- VII.9 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 povinnosti týkající se zřízení zajištění dle této Dohody ujednané v čl. VI. této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně 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 příspěvkem

- VII.10 Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu příspěvku, resp. pozemkům, na kterých bude realizován Nefinanční příspěvek na HMP a případně do správy MČ, ve lhůtách dle této Dohody, uhradí Investor HMP a/nebo MČ smluvní pokutu ve výši **0,025 %** hodnoty daného Nefinančního příspěvku za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně **130 %** hodnoty daného Nefinančního příspěvku.

- VII.11 V případě, že nebude realizován Nefinanční příspěvek anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude takový Nefinanční příspěvek realizován, ve lhůtách stanovených touto Dohodou ve prospěch HMP a případně do správy MČ, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Dohody, 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 příspěvku náhradní finanční plnění ve výši součinu:
- i) předpokládané hodnoty daného Nefinančního příspěvku, (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.15 Dohody, a
  - ii) sankčního koeficientu ve výšce **1,30**.
- VII.12 Požádalo-li HMP a/nebo MČ o náhradní plnění dle VII.11 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora poskytnout příslušný Nefinanční příspěvek. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a případně do správy MČ pozemky pro realizaci daného Nefinančního příspěvku.
- VII.13 V případě, že Nefinanční příspěvek, resp. jeho část nebude Investor schopen dodat z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Dohody, zavazují se Smluvní strany na základě výzvy kterékoli Smluvní strany jednat v dobré víře o změně či úpravě předmětu Nefinančního příspěvku, resp. předmětné části Nefinančního příspěvku. 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 takový Nefinanční příspěvek náleží, oprávněna požadovat namísto takové části Nefinančního příspěvku náhradní finanční příspěvek ve výši předpokládané hodnoty uvedené v příloze č. 2, pro danou část Nefinančního příspěvku, navýšené o inflaci postupem dle čl. V.15 Dohody. 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 příspěvku, 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 příspěvku (ve výši hodnoty pozemků uvedené v příloze č. 2 navýšené o inflaci postupem dle čl. V.15 Dohody) 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.15 Dohody).
- VII.14 V případě, že pozemek určený pro danou část Nefinančního příspěvku bude na příslušnou Municipality převeden poté, kdy již na takovém pozemku byla zahájena stavba dané části Nefinančního příspěvku, 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 povinnosti vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu

- VII.15 V případě porušení povinností Investora uvedené v čl. V.17 této Dohody, tj. vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu, nezjedná-li Investor nápravu ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, se Investor zavazuje uhradit HMP jednorázovou smluvní pokutu ve výši **10 000 000 Kč**.

#### Společná ustanovení k utvrzení závazků

- VII.16 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- VII.17 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VII.18 Pro vyloučení pochybností, bude-li současně trvat prodlení Investora s více povinnostmi ve vztahu k jednomu typu Nefinančního příspěvku, náleží náhradní finanční příspěvek ve vztahu k jednomu typu Nefinančního příspěvku jen jednou.
- VII.19 Bez ohledu na jiná ujednání této Dohody platí, že celková výše všech smluvních pokut a úroků z prodlení dle čl. VII.2 až VII.9 Dohody, kterou je povinen Investor zaplatit dle této Dohody, 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 příspěvku jakékoli sankční či kompenzační majetkové hodnoty, tak celková výše plnění zahrnující (i) smluvní pokuty, (ii) úroky z prodlení, (iii) platby dle čl. VII.11 a VII.13 této Dohody a (iv) případné další platby či jiná plnění podle této Dohody přímo související s konkrétním Nefinančním příspěvkem, které poskytuje Investor Municipitám, nepřesáhne **150 %** předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního příspěvku.
- VII.20 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných utvrzených 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. VII.2 a VII.3 této Dohody).

## VIII. Zcizení Pozemků a postoupení Dohody

### Za trvání Plánovací smlouvy

- VIII.1 Během trvání Plánovací smlouvy lze tuto Dohodu postoupit za stejných podmínek jako je uvedeno v Plánovací smlouvě. Budou-li během trvání Plánovací smlouvy splněny podmínky pro postoupení Plánovací smlouvy, učiní Smluvní strany všechny potřebné kroky k tomu, aby společně s postoupením Plánovací smlouvy došlo k postoupení této Dohody na stejného postupníka.

### Po zrušení Plánovací smlouvy

- VIII.2 Tato Dohoda, jednotlivá práva a povinnosti z této Dohody vyplývající nebo jejich část nesmí být postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran.
- VIII.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Dohody na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Municipitám. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Dohody. 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.
- VIII.4 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. VIII.5 této Dohody.

VIII.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Dohoda postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost Municipality odmítnout postoupení Dohody z jiného rozumného důvodu):

- i) 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;
- ii) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit;
- iii) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou;
- iv) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahrazeným odsouzením se nepřihlíží;
- v) 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
- vi) 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

VIII.6 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Dohody 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 Dohodě.

VIII.7 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Dohody zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Dohody 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

VIII.8 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:

- i) osoba, která bude v důsledku přeměny nebo převodu závodu v pozici Investora dle této Dohody bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastníků Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Dohody;
- ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků, nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Dohody 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;
- iii) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části HMP a MČ bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů od jejich uskutečnění.

VIII.9 Nic v tomto čl. VIII. Dohody 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.

VIII.10 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 Dohody. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Dohody 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 Dohody (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této Dohody splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Dohody a Investor odpovídá, jako by tuto Dohodu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Odpovědnost za porušení povinností Investora podle této Dohody 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.

VIII.11 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li za trvání této Dohody k Povolení záměrů týkajících se jakýchkoli staveb na Pozemcích, bez ohledu na to, zda půjde o správní akty vydané ve prospěch Investora nebo jiné osoby, považují se takto vydaná Povolení za Povolení Investičního záměru, s nímž se pojí povinnost Investora uhradit Příspěvek dle pravidel této Dohody. Uvedené platí obdobně ohledně jiných správních aktů týkajících se staveb na Pozemcích, s nimiž se dle této Dohody pojí povinnost poskytnout Příspěvek nebo jeho část.

VIII.12 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 Dohody. Smluvní strany se dohodly, že přechod vlastnického práva k části Pozemků na Vyčleněné společnosti v důsledku této přeměny nepředstavuje porušení čl. VIII.8i) Dohody, a z hlediska práv a povinností dle Dohody se posuzuje obdobně jako převod Pozemků dle čl. VIII.10, tj. Investor zůstává i po provedení přeměny nadále smluvní stranou Dohody a jedinou osobou odpovědnou vůči HMP a MČ za řádné a včasné splnění všech povinností Investora dle Dohody. Jednání či opomenutí Vyčleněných společností ve vztahu k Pozemkům se pro účely Dohody považuje za jednání či

opomenutí Investora obdobně podle čl. VIII.10 Dohody. Změna zajištění v souvislosti s touto transakcí nebude požadována.

## IX. Přechodná ustanovení

- IX.1 Smluvní strany jsou si vědomy, že definice HPP ÚP (tj. hrubé podlažní plochy započítatelné dle ÚP) je v dílčích ohledech odlišná oproti definici HPP MPP (tj. hrubé podlažní plochy započítatelné (vstupující do výpočtu) dle Návrhu MPP).
- IX.2 Smluvní strany se pro případ přijetí a nabytí účinnosti Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena nová definice započítatelných hrubých podlažních ploch ve znění Návrhu MPP<sup>8</sup>, dohodly, že pojmem HPP se pro účely této Dohody rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP dle pravidel stanovených v čl. IX.3. Obdobně bude postupováno i v případě přijetí a nabytí účinnosti Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započítatelných 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.
- IX.3 Bude-li vydaný a účinný Metropolitní plán obsahovat definici HPP MPP, jak je uvedena v čl. IX.2, pak se od Rozhodného dne, pro účely této Dohody uplatní následující pravidla pro výklad pojmu HPP:
- i) 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;
  - ii) Investor je oprávněn uplatnit postup dle čl. V.9 této Dohody 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 Příspěvků (pro rata) je rozhodná ta definice HPP, která povede k menšímu snížení výše Příspěvků.
  - iii) V ostatních případech se pojmem HPP rozumí HPP MPP, ledaže účel a smysl Dohody zjevně vyžaduje jinak.
- IX.4 Pokud Investorovi vznikne povinnost zaplatit Municipality smluvní pokutu z důvodu překročení Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. VII.2 před Rozhodným dnem, dosud nenastala splatnost takové smluvní pokuty a Investor ji proto Municipality k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, je po Rozhodném dni Investor povinen takovou smluvní pokutu Municipality 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. VII.2 zaniká. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednaly, že již zaplacená smluvní pokuta se nevrací.

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

## X. Závěrečná ustanovení

- X.1 Tato Dohoda je uzavřena na dobu určitou, a to ode dne jejího uzavření do:

---

<sup>8</sup> dle čl. 96 odst. 1 Návrhu MPP.

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Dohodou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Příspěvků, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Dohody, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- iii) 31.12.2042; a
- iv) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Dohody a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

- X.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Dohody jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Příspěvků a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po zániku této Dohody nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Dohody.
- X.3 Odstoupení od této Dohody nebo jiné jednostranné ukončení této Dohody nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Dohodě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Dohody, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Dohody soudem. Od této Dohody je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
  - i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do ani do tří (3) let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
  - ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do pěti (5) let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti,
  - iii) 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, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní od právní moci zrušení Změny ÚP od této Dohody odstoupit; 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 Dohody o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus šest (6) měsíců a Investor může tuto Dohodu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy;
  - iv) pokud by v době třinácti (13) let od vydání Změny ÚP k přijetí jiné změny územního plánu hlavního města Prahy nebo přijetí nového územního plánu hlavního města Prahy nebo k přijetí jiné územně plánovací dokumentace, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takového zrušení, změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Zá-

kladných parametrů, a HMP by k výzvě Investora nesjednalo nápravu ani do tří (3) let od písemné výzvy Investora k nápravě; za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP pod hranici HPP na Pozemcích před nabytím účinnosti Změny ÚP; nebo

- v) pokud dojde ke konsenzuálnímu zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Pokud však na základě stejných okolností má Investor právo vypovědět Plánovací smlouvu i právo odstoupit od této Dohody (není-li v daném okamžiku Plánovací smlouva již pravomocně zrušena), pak může Investor od této Dohody odstoupit pouze v návaznosti na podání výpovědi Plánovací smlouvy, a to nejdříve šedesát (60) dnů po uplynutí výpovědní lhůty dle Plánovací smlouvy. Pokud však v této době běží řízení o řešení sporu z Plánovací smlouvy, může Investor od této Dohody odstoupit teprve po (i) pravomocném ukončení takového sporu o oprávněnost ukončení Plánovací smlouvy výpovědí nebo (ii) po uplynutí dvou (2) let od doručení výpovědi Plánovací smlouvy ostatním Smluvním stranám, podle toho co nastane dříve. Pokud by však ve sporu z Plánovací smlouvy bylo posléze pravomocně rozhodnuto, že výpověď Plánovací smlouvy nebyla po právu, odstoupení od této Dohody pozbývá účinku (rozvazovací podmínka).

Od této Dohody nelze odstoupit v rozsahu práv a povinností vztahujících se k části Investičního záměru, která již byla pravomocně povolena, včetně povinnosti Investora poskytnout odpovídající část Příspěvků nebo Dodatečného finančního příspěvku. Povinnost Investora poskytnout část Příspěvků nebo Dodatečného finančního příspěvku vázanou na takové již vydané pravomocné povolení, jakož i poměrnou část Příspěvků vázanou na vydání Změny ÚP nebo vydání Metropolitního plánu, které umožnily vydání takového povolení, není odstoupením od této Dohody dotčena.

- X.4 Investor, HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Dohody.
- X.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody považuje:
- i) 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 Dohody, 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
  - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
  - iii) 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,
  - iv) 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 část

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 čl. X.6 Dohody, 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 Dohody 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.6 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.
- 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 Dohody 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 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.
- X.9 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- X.10 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
  - i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
  - ii) jednala v tísní;
  - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
  - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora) či vlastní činnosti (v případě Municipality).
- X.11 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- X.12 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- X.13 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- X.14 Předloží-li Investor HMP a/nebo MČ podepsané vyhotovení této Dohody, pak se takto podepsané vyhotovení Dohody považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dohody ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku („**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu do **31. 12. 2025** od jejího doručení HMP a MČ („**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době

platnosti odvolat. HMP a MČ mají právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dohody, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) HMP doručí Investorovi a MČ písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Dohoda stane platnou. Dohodu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Dohody podpisem příslušného počtu vyhotovení Dohody za osobní přítomnost zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a HMP a MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.

- X.15 Současně s Nabídkou předloží Investor HMP a MČ související smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Dohody a Plánovací smlouvy, tj. Ručitelské prohlášení.
- X.16 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda 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 Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- X.17 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- X.18 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- X.19 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- X.20 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.21 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním 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.
- X.22 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 11. 9. 2025, usnesením č. 26/23 a zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 4. 9. 2025 usnesením č. 0011/19/Z/2025.
- X.23 Tato Dohoda je sepsána v sedmi (7) vyhotoveních, z nichž každá Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a Investor jedno (1) vyhotovení.
- X.24 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- X.25 Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy územního plánu před změnou a po změně
  - Příloha č. 2: Vyčíslení celkové výše Příspěvků Investora, včetně seznamu plnění (krycí list)
  - Příloha č. 3: Regulační výkres
  - Příloha č. 4: Seznam pozemků všech vlastníků v území
  - Příloha č. 5: Majetkoprávní situace v území

- Příloha č. 6: Analytické podklady
- Příloha č. 7: Specifikace Nefinančního plnění – Mateřská škola
- Příloha č. 8: Specifikace Nefinančního plnění – Cyklostezka
- Příloha č. 9: Specifikace Pozemkové rezervy
- Příloha č. 10: *Úmyslně vypuštěno*
- Příloha č. 11: Vzorová Smlouva o postoupení
- Příloha č. 12: Vzorová kupní smlouva – stavba a pozemek

\* \* \* \* \*

## 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/nebo MČ podepsané vyhotovení tohoto Dodatku, pak se takto podepsané vyhotovení Dodatku považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dodatku ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku („**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu do **30. 9. 2026** od jejího doručení HMP a MČ („**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době platnosti odvolat. HMP a MČ mají právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dodatku, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) HMP doručí Investorovi a MČ písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Dodatek stane platným. Dodatek lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Dodatku podpisem příslušného počtu vyhotovení Dodatku za osobní přítomnost zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a HMP a MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dodatku představující Nabídku, včetně všech příloh.
- C. Tento Dodatek nabývá platnosti okamžikem jeho podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním 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 zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...] a 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 jedno (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 12 uvedené v čl. X.25 Dohody zůstávají tímto Dodatkem nedotčeny a jejich obsah se nemění. Přílohy č. 1 až 5 uvedené v čl. X.25 Dohody byly tímto Dodatkem aktualizovány a tvoří přílohu tohoto Dodatku.
- H. Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1:** Mapový zakres Investičního záměru Investora do katastrální mapy územního plánu před změnou a po změně
  - Příloha č. 2:** Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (krycí list)
  - Příloha č. 3:** Regulační výkres
  - Příloha č. 4:** Seznam pozemků všech vlastníků v území
  - Příloha č. 5:** Majetkoprávní situace v území

(podpisy Smluvních stran na následující straně)

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

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

---

**Městská část Praha 11**

[...], starosta

---

**Hlavní město Praha**

[...], primátor

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

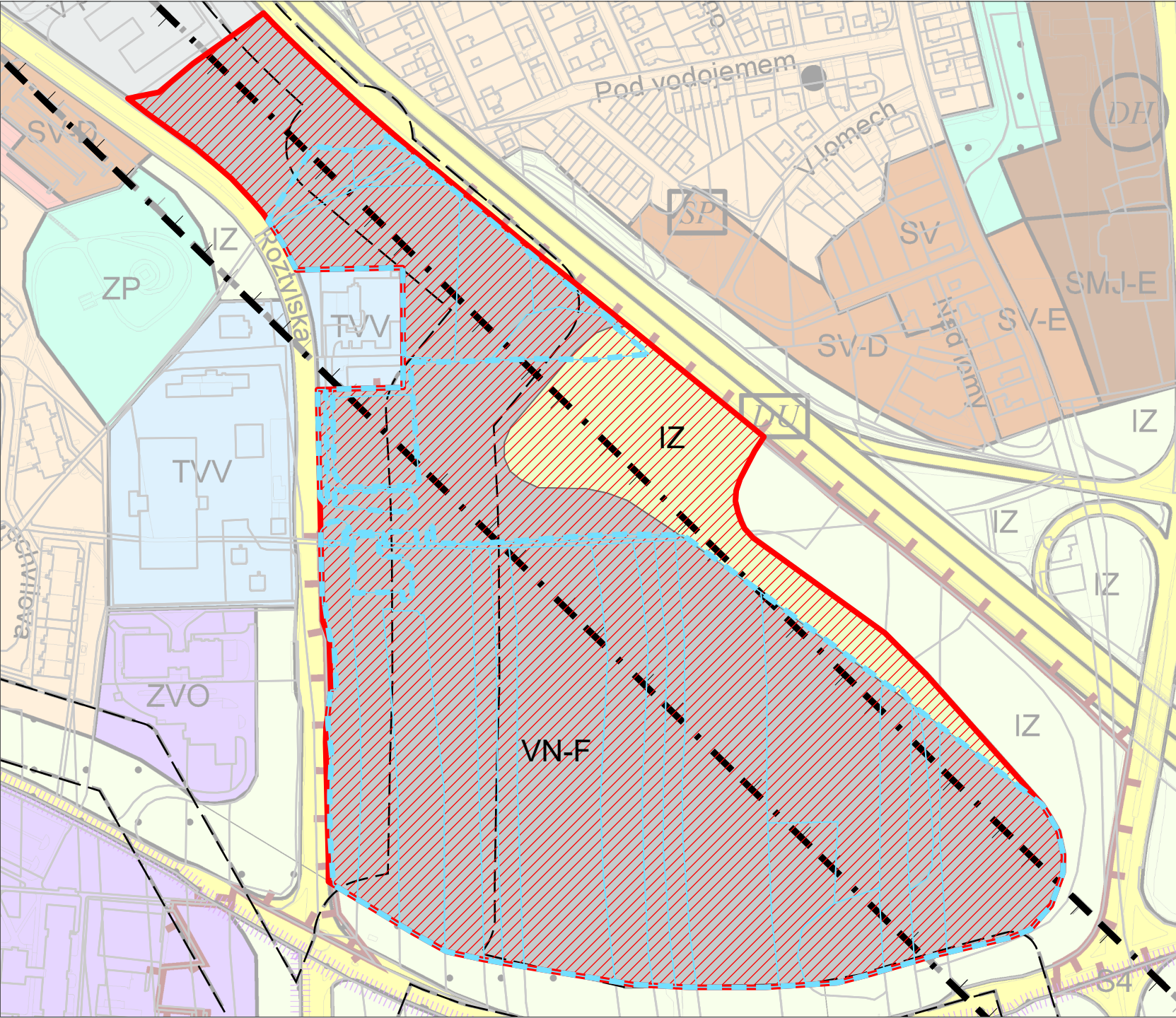
---

**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

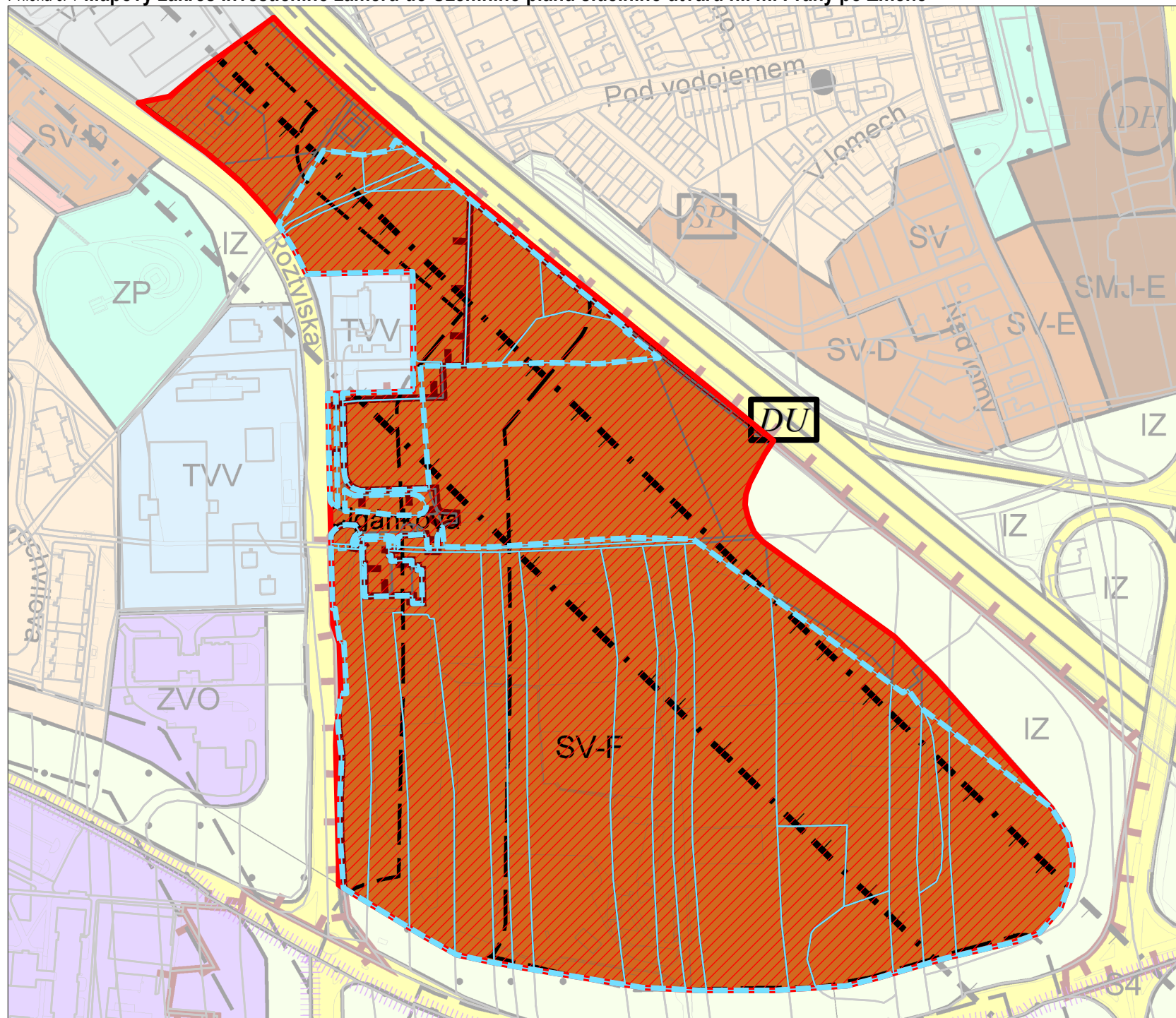
**Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy**  
plochy dotčené změnou ÚP

-  **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**



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 navrhované změnou ÚP

**SV-F** všeobecně smíšené

**DU** urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Zpracovatel

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

**PRA  
PRA  
PRA  
PRA**  
**HA  
GUE  
GA  
G**

**Měřítko 1 : 4 000**  
**Datum 05/2026**

# Na Jelenách

22a číslo změny  
Z 3518 / MPP

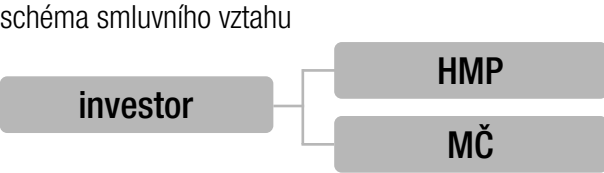
investor  
Na Jelenách a.s.

forma dohody  
Plánovací smlouva — **dodatek**

typ změny měřítko  
transformace II — čtvrtěová  
produkční ▶ obytná

změna hrubých podlažních ploch

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| stávající — HPP <sub>s</sub> | 226 637 m²       |
| Z 3518 — HPP <sub>N</sub>    | 239 963 m²       |
| navýšení dodatkem            | <b>38 565 m²</b> |
| MPP — HPP <sub>N</sub>       | 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   | 2 531 980 Kč  |
| — 2.C realizace | 4 550 m² | 4 063 Kč/m² | 18 486 650 Kč |

**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     | 100 137 831 Kč |
| — 3.C výstavba | 200 míst | 677 158 Kč/místo | 135 431 600 Kč |

celkem

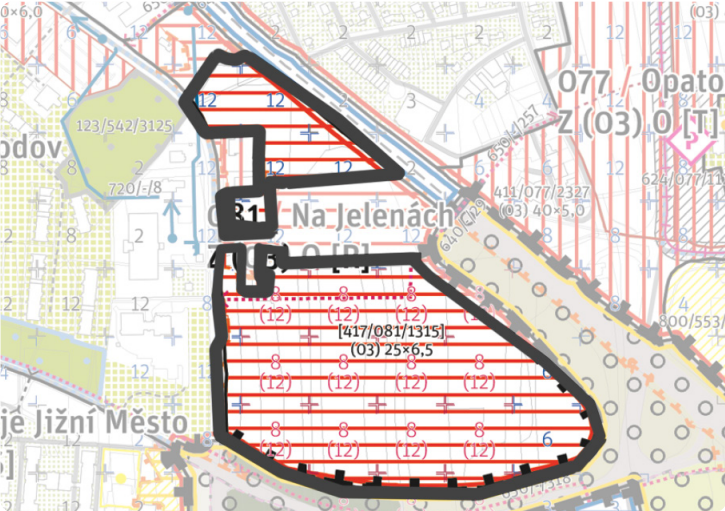
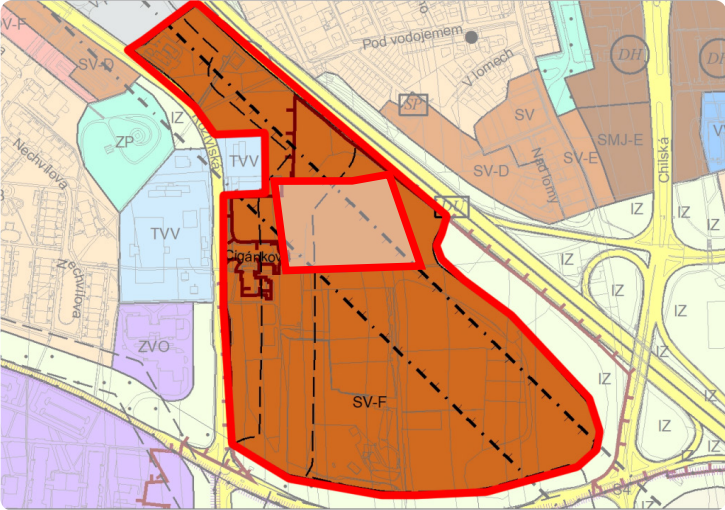
|                           |
|---------------------------|
| <del>328 290 770 Kč</del> |
| <b>379 726 106 Kč</b>     |

**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~~

**235 569 431 Kč** **částka 2025**  
100 137 831 Kč  
135 431 600 Kč



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

379 500 411 Kč

100 %

STAV

NAVÝŠENÍ - původní

NAVÝŠENÍ - **dodatek**

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

948 Kč/m²

3115 Kč/m²

3193 Kč/m²

výše plnění vůči referenčnímu výpočtu

**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<br>1,4<br>[m2] | Δ HPP<br>[m2] | HPP<br>1,625<br>[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<br>[m2] | Δ HPP<br>[m2] | HPP<br>[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 rozdílu mezi KN a geometrií ÚP<br>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<br>[m2] | Δ HPP<br>[m2] | HPP<br>[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<br>[m2] | Δ HPP<br>[m2] | HPP<br>[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<br>[m2] | Δ HPP<br>[m2] | HPP<br>[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**