

Plánovací smlouva

Tuto plánovací smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha 21

se sídlem Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy

IČO: 00240923

DIČ: CZ00240923

zastoupená: Ing. Michalem Hazdrou, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 19-2000709369/0800

datová schránka: bz3bbxj

(dále jen „**MČ**“)

a

jméno/název investora:

bydliště/sídlo:

rodné číslo/IČO:

zapsaný:

zastoupený:

bankovní spojení:

č. účtu:

kontaktní telefon:

kontaktní e-mail:

datová schránka:

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Investor zamýšlí realizovat Investiční záměr (jak je tento pojem definován níže). Smluvní strany jsou si vědomy, že Investiční záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit.

Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejích obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.

- B. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách MČ s názvem „Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 21“ (jak jsou podrobněji definovány níže).
- C. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Zásadách i v této Smlouvě.
- D. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- E. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

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

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle finálního znění smlouvy]

Dokumentací se rozumí projektová dokumentace pro povolení záměru (popř. pro územní rozhodnutí, stavební povolení či společné povolení) pro Investiční záměr.

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

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha vypočtená jako 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; do HPP Bytových záměrů (jak jsou definovány v Zásadách) se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.5 Smlouvy.

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

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech.

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

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

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

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí, které představují Nefinanční plnění, služebností inženýrské sítě či jinou služebností třetí osoby k předmětu Nefinančního plnění, pokud tyto nebrání nebo neomezují řádné využívání Nefinančního plnění k sjednanému nebo obvyklému účelu.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území).

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

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

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

Statutem HMP se rozumí obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn.

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

ÚP se rozumí územní plán hlavního města Prahy, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

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

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

Zásadami se rozumí text „Zásady pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 21“ přijatý usnesením Zastupitelstva městské části Praha 21 č. [*] ze dne [*].

Zvláštním účtem MČ se rozumí trvale zřízený oddělený účet MČ, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.2 Investor se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry. Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout MČ Plnění Investora a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.

- II.3 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona nečinit kroky ke změně ÚP v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.4 MČ se dále zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.5 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jí převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a pro účely ujednané v této Smlouvě, byly-li ujednaný, případně, nebude-li to rozumně možné, pro účely obdobné.
- II.6 V případě, že využití Plnění Investora nebylo touto Smlouvou výslovně ujednáno, MČ se zavazuje využít Plnění Investora v souladu se Zásadami.

Soulad s veřejným zájmem

- II.7 MČ po posouzení této Smlouvy v rámci postupu podle Zásad konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky § 130 Stavebního zákona, jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu a je v souladu s veřejným zájmem, a to zejména s ohledem na dále uvedené:
- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Zásad a při respektování tam uvedených principů;
 - ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem;
 - iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získala možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MČ Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci MČ a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území MČ;
 - iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech MČ na veřejnou infrastrukturu související s Investičním záměrem Investora.

III. Základní parametry

III.1 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru: [...] m²
- ii) Maximální výška hřebene střechy: [+...m=...m n.m.]
- iii) Max. počet nadzemních podlaží: [...] podlaží

[Lze doplnit další Základní parametry, a to textovým popisem dle dohody stran, případně mohou být Základní parametry přílohou. Jako další Základní parametry mohou být doplněny zejména následující regulativy:

- Max./min. podíl určité funkce
- Max./min. podíl počtu parkovacích stání
- Umístění/rozsah veřejné vybavenosti v parteru
- Umístění/rozsah zeleně v rámci záměru

- **Prostupnost územím**

Pro Investiční záměr spočívající ve změně užívání se sjednají Základní parametry přiměřeně s ohledem na povahu změny užívání příslušné stavby.]

Marginální odchylky

- III.2 Za porušení Základních parametrů se nepovažuje případ, kdy je Investiční záměr v rozporu se Základními parametry ve zjevně nepodstatném ohledu z důvodu, 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. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout MČ Plnění Investora. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Zásad a jeho případné členění na Finanční plnění a Nefinanční plnění (bylo-li sjednáno) je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat MČ. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.

V. Finanční plnění

- V.1 Investor bezplatně poskytne MČ **Finanční plnění** ve výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, a to ve lhůtách splatnosti a za dalších podmínek uvedených níže.
- V.2 Investor poskytne Finanční plnění dle čl. V.1 rozloženě v dále uvedených lhůtách splatnosti:
[Podmínky splatnosti Finančního plnění jsou v konkrétním případě předmětem dohody Smluvních stran]
- V.2.1 Část Finančního plnění ve výši [...],- Kč (40 % z celkové výše Finančního plnění) poskytne Investor MČ do 30 dnů poté, co bude vydáno pravomocné povolení záměru pro Investiční záměr. Jestliže bude Investiční záměr rozdělen na více etap a pravomocné povolení záměru bude vydáno jen pro některé stavby v rámci Investičního záměru, uhradí Investor ve vazbě na takové pravomocné povolení záměru poměrnou část z částky uvedené v tomto odstavci, podle poměru HPP staveb,

pro něž bylo vydáno pravomocné povolení záměru, a Maximální kapacity HPP Investičního záměru. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

- V.2.2 Část Finančního plnění ve výši [...],- Kč (60 % z celkové výše Finančního plnění) poskytne Investor MČ do 30 dnů poté, co bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr. Jestliže bude Investiční záměr rozdělen na více etap a pravomocné kolaudační rozhodnutí bude vydáno jen pro některé stavby v rámci Investičního záměru, uhradí Investor ve vazbě na takové pravomocné kolaudační rozhodnutí poměrnou část z částky uvedené v tomto odstavci, podle poměru HPP staveb, pro něž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, a Maximální kapacity HPP Investičního záměru. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- V.3 Částky ve prospěch MČ poskytne Investor na Zvláštní účet MČ, a to na bankovní účet č. 19-2000709369/0800 vedený u České spořitelny, a.s., nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet MČ.
- V.4 Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního plnění, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na povolení záměru, pokud:
- i) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení anebo pozbude platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;
 - ii) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, k pravomocné změně povolení záměru, v důsledku které nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením;
 - iii) nebude-li Investiční záměr z vůle Investora realizován.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto čl. V.4 pod body i) a ii) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního plnění. Tím není dotčen případný postup dle čl. IV.2 Smlouvy.

Inflační index

- V.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku (poprvé 1. května [...]) automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „Inflační index“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle

uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

VI. Nefinanční plnění

- VI.1 Investor převede do vlastnictví HMP a do správy MČ **pozemky**¹ pro *[doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. "Pozemky pro park"]* v souladu s následujícími podmínkami:
- VI.1.1 pozemky o výměře cca [...] m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
- VI.1.2 Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do: (i) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno povolení záměru, dosáhl alespoň *[např. 50]* % Maximální kapacity HPP nebo nejpozději do (ii) *[doplnit pevné nejzazší datum]*, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- VI.1.3 Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky MČ, a to vše do *[např. 3 měsíců]* od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- VI.1.4 Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši *[doplnit částku 3 % z hodnoty určené započitatelnými rozpočtovými náklady]*, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- VI.2 Investor vyprojektuje a **zrealizuje** *[doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“]* v souladu s následujícími podmínkami:
- VI.2.1 stavba bude umístěna na pozemcích: *[doplnit variantu se známou polohou pozemků nebo variantu s polohou k upřesnění, viz výše]* (dále jen „**Pozemky pro stavbu**“); *[do definice je vhodné začlenit nejen pozemky na nichž bude stavba stát, ale také funkčně spojené pozemky, které mají být také předmětem převodu]*
- VI.2.2 stavba bude postavena v souladu s *[definovat obecné vlastnosti jakosti stavby zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m², s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy; nesmí se však jednat o tak konkrétní požadavky, které by mohly představovat zadání na veřejnou zakázku na stavební práce, což bude posouzeno v každém jednotlivém případě samostatně]*
- VI.2.3 Investor stavbu dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro *[doplnit název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“]*, nebo (ii) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru,

¹ Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor převádí na HMP pozemky bez realizace výstavby.

pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas, dosáhl alespoň [...] % Maximální kapacity HPP, nebo (iii) *[doplnit pevné nejzazší datum]*, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.

VI.2.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP a do správy MČ a předá pozemky i dokončenou stavbu MČ, a to nejpozději do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;

VI.2.5 MČ uhradí Investorovi cenu stavby ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než částka *[doplnit částku stanovenou znaleckým posudkem/kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů/započitatelnými rozpočtovými náklady uvedenou v příloze č. 2 této Smlouvy]*, navýšená o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku *[doplnit částku odpovídající 3 % částky stanovené znaleckým posudkem/kvalifikovaným odhadem přiměřených celkových investičních nákladů/započitatelnými rozpočtovými náklady uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy. MČ uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu, a to ve výši *[doplnit částku odpovídající 3 % z hodnoty určené započitatelnými rozpočtovými náklady]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;

VI.2.6 Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu, jejichž součástí bude řádně realizovaná *[doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“]*, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do *[doplnit lhůtu přiměřeně delší oproti lhůtě k uzavření kupní smlouvy]* měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce VI.2.3 tohoto článku Smlouvy.

[Smluvní strany mohou sjednat poskytnutí Nefinančního plnění i v jiných formách, které jsou předvídané v Zásadách, např. vybudování nebo úprava Veřejné vybavenosti, architektonická soutěž nebo poskytnutí projektové dokumentace a další formy definované v Zásadách.]

Smlouva o smlouvě budoucí

VI.3 Ustanovení tohoto článku VI. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.

Zaručená kvalita

VI.4 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích a stavbách představujících Nefinanční plnění může váznout Povolené zatížení.

Související povinnosti

VI.5 V rámci Nefinančního plnění formou realizace [doplnit dle zavedené definice např. „Mateřské školy“] se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

[dle předmětu a rozsahu daného Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti, a to případně specificky ke každému dílčímu Nefinančnímu plnění]

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ začít Nefinanční plnění řádně užívat,
- e. předání dokumentace skutečného provedení (a dalších dokumentací vyžadovaných Stavebním zákonem) převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění, spolupráce při zápisu do digitální technické mapy včetně dodání veškerých potřebných údajů a dokumentů,
- f. prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu, kterou se rozumí záruka za jakost v délce: (i) pro konstrukční systém 6 let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti 6 let; (iii) pro obvodový a střešní plášť 6 let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla 5 let; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
- g. realizaci příslušné stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Odchytky ve výměře

VI.6 Není-li ve vztahu ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění sjednáno jinak, skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Smlouvy bude stanovena na základě geodetického zaměření a geometrického plánu, přičemž nesmí klesnout o více než 5 % oproti předpokládané výměře uvedené v této Smlouvě; zároveň platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě nebo účel obvyklý.

Kontrola plnění

VI.7 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění je MČ a její pověřený zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace a/nebo před jejich převzetím provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně sedm (7) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly

součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- VI.8 Investor je povinen k žádosti MČ nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně MČ sdělit a doložit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

VII. Převzetí Nefinančního plnění

- VII.1 MČ se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a správy MČ. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. MČ z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP a do správy MČ ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VII.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VII.3 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- VII.4 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ 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 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 povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v délce [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

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

VII.5 V případě, že Nefinanční plnění bude mít podobu vybudování nové veřejné infrastruktury, kterou se MČ zaváže převzít, poskytne Investor MČ příspěvek na správu a údržbu nové veřejné infrastruktury v následující výši: [bude doplněno dle konkrétních okolností]

VIII. Závazky a součinnost samosprávy

Povolovací řízení

VIII.1 MČ se zavazuje podle 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry.

Smluvní strany se dohodly, že MČ je oprávněna v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- i) že projednáváný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
- ii) z důvodu jiných (dalších) vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude MČ vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo
- iii) kdy je MČ oprávněna odmítnout plnění svých povinností dle čl. VIII.6 této Smlouvy.

VIII.2 MČ ověřuje soulad Investičního záměru se Základními parametry v rámci řízení o povolení Investičního záměru či jiných řízení vedených k Investičnímu záměru stavebním úřadem, jejichž je MČ účastníkem. V případě, že by mělo v průběhu takových řízení dojít ke změně Dokumentace již předložené stavebnímu úřadu, je Investor povinen tuto změnu před jejím provedením oznámit MČ.

Další součinnost

VIII.3 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění (bylo-li sjednáno) nezbytnou součinnost i za účelem zřízení věcných břemen pro uložení inženýrských sítí pro Investiční záměr anebo Nefinanční plnění (bylo-li sjednáno) nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu k Investičnímu záměru, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní

podmínky. MČ se tímto nevzdává nároku na úplatu za zřízení věcných břemen ani žádných dalších finančních plnění v souvislosti s užíváním či zatížením pozemků, jež má ve správě.

Omezení závazků a výhrady MČ

VIII.4 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ nebo orgány HMP.

VIII.5 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VIII. poskytuje a přejímá MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

VIII.6 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu ve kterém:

- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
- ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
- iii) Investor jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

IX. Zajištění závazků ze Smlouvy

[Zajištění lze sjednat ve formě zejména, nikoliv však výlučně, ručení či finanční záruky osoby vždy předem schválené MČ, zástavního práva, zřízení služebnosti (včetně služebnosti neprovést Investiční záměr v rozporu se Základními parametry), zákazu zcizení a zatížení, předkupního práva nebo notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti.]

Ručitelské prohlášení

IX.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy zajistí Investor vystavení ručitelského prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) ze strany [identifikace Ručitele] (dále jen „**Ručitel**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení MČ do [15 dnů od uzavření této Smlouvy], ve kterém se Ručitel zaváže splnit veškeré dluhy (povinnosti) Investora z této Smlouvy.

IX.2 Ručitelské prohlášení bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění Ručitelského prohlášení, které tvoří přílohu č. [...] této Smlouvy. Ručitelské prohlášení bude vystaveno ve prospěch MČ s tím, že bude omezeno nejvyšší možnou částkou plnění ve prospěch MČ, a to do výše: [částka by měla být stanovena ve vazbě na výši Plnění Investora,

² Zejm. Zákon o HMP a Statut HMP.

např. 130 % Plnění Investora] Kč (dále jen „Částka ručení“). Částka ručení se průběžně automaticky snižuje o částku řádně uhrazeného Finančního plnění.

- IX.3 Částka ručení bude upravována o inflaci obdobně podle pravidel v čl. V.5 této Smlouvy. Investor je povinen nejpozději do 31. května každého kalendářního roku doručit MČ aktualizované Ručitelské prohlášení s Částkou ručení upravenou o inflaci obdobně podle pravidel v čl. V.5 této Smlouvy.

X. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

- X.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak Investor uhradí smluvní pokutu ve výši [...] Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- X.2 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 (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- X.3 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí MČ úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

Prodlení se zřízením zajištění

- X.4 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. [specifikovat porušení konkrétní povinnosti dle sjednaného zajištění], a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, je povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč za každý započatý den prodlení se zřízením zajištění. [má-li být poskytnuto více zajišťovacích instrumentů, smluvní pokuty by měly zajišťovat každý z nich]

Prodlení s Nefinančním plněním

- X.5 Za každý započatý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k [...] do vlastnictví HMP a do správy MČ nebo s uzavřením [...] nebo s [případně obdobně doplnit pro konkrétní typy Nefinančního plnění], uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč za každý započatý den prodlení.

Neoznámení změny Dokumentace

- X.6 V případě, že v rámci řízení před stavebním úřadem týkajícího se Investičního záměru, jehož bude MČ účastníkem, dojde ke změně Dokumentace již předložené stavebnímu úřadu a Investor tuto změnu před jejím provedením neoznámí MČ, je Investor povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč za každý jednotlivý případ neoznámení.

Náhradní finanční plnění

- X.7 V případě, že Nefinanční plnění dle čl. [doplnit příslušné články Smlouvy, ve kterých je upraveno Nefinanční plnění formou realizace] nebude realizováno anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude Nefinanční plnění realizováno, ve lhůtě

stanovené v příslušných ustanoveních této Smlouvy ve prospěch HMP a do správy MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace příslušného Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty příslušného Nefinančního plnění, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněna navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 25 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.

- X.8 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. X.7 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat příslušné Nefinanční plnění. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ pozemky pro Nefinanční plnění. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. X.7 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. X.5 Smlouvy, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

Další ustanovení k utvrzení závazků

- X.9 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- X.10 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- X.11 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut případně uložených dle této Smlouvy Investorovi celkově nepřekročí částku [doplnit, zpravidla navázáno na hodnotu Plnění Investora, tj. např. 130 % Plnění Investora] Kč. Do této částky se však nezahrnují sankce, které mají charakter náhradního finančního plnění namísto neposkytnutého nefinančního plnění, tj. dle čl. X.7.

XI. Odpovědnost Smluvních stran

- XI.1 MČ nezaručuje Investorovi, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru je záležitostí Investora. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- XI.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- XI.3 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

- XI.4 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- XI.5 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XI.6 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XI.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **[bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu]** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XII. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

- XII.1 Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu MČ, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní

parametry při výstavbě na převedených Pozemcích, povinnost převést pozemky do vlastnictví HMP a správy MČ jako Nefinanční plnění, byla-li ujednána, aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu.

Postoupení smlouvy

- XII.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- XII.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost MČ. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. MČ se zavazuje vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do 45 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. MČ uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne, přičemž nedojde-li k odmítnutí, bude MČ postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do 120 dnů od zahájení jednání. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavření Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.
- XII.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Smlouva postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost MČ odmítnout postoupení Smlouvy 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 zahlázeným 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 ovládaající osoba (ovládaající 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

- XII.5 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Smlouvy nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti MČ tyto informace doplní. MČ se zavazuje, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítne a rozhodne o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li MČ změnu zajištění, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do sto osmdesáti (180) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.
- XII.6 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

XIII. Trvání Smlouvy

XIII.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, [...] a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Smlouva uzavřena na dobu do [...]. Vzniknou-li a budou-li za trvání Smlouvy splatné jakékoli nároky na plnění (finanční, nefinanční), které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Smlouvy nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně.

XIII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru a/nebo po ukončení této Smlouvy výpovědí či zrušením.

Výpověď Smlouvy

XIII.3 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) poruší-li MČ své povinnosti dle čl. VIII.1 a VIII.3 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě **60 dnů** od doručení písemného upozornění ze strany Investora;
- ii) v případě změny územně plánovací dokumentace nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru.

XIII.4 MČ je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ;
- ii) bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky nebo poskytnutí sjednaného Nefinančního plnění podle této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ.

XIII.5 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Po doručení výpovědi počne běžet výpovědní doba, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní doby všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

XIII.6 Smluvní strany mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu.

XIII.7 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

XIII.8 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; Investor prohlašuje, že shora uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této Smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy.

Smířčí jednání

XIII.9 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo pokud by Smluvní strana měla zájem učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení oznámení o jejím záměru s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu či se domáhat ukončení této Smlouvy a vyzvat druhou Smluvní stranu k jednání o možném smírném řešení věci.

XIII.10 K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího

odstavce druhé Smluvní straně.

Oddělitelnost

XIII.11 Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně. Především pak samostatně ob stojí ujednání tohoto čl. XIII, zejména pak čl. XIII.11 až XIII.13 Smlouvy.

Nová smlouva

XIII.12 Dojde-li k pravomocnému zrušení této Smlouvy nebo její části, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Plánovací smlouvy nebo celou Plánovací smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené plánovací Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).

XIII.13 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládaly původní právní titul pro dané plnění.

XIV. Závěrečná ustanovení

XIV.1 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:

- 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 Smlouvy; případně
- iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).

XIV.2 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

XIV.3 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

XIV.4 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo MČ použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy ke splnění pohledávek Investora z této Smlouvy.

XIV.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

XIV.6 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

XIV.7 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Magistrát hlavního města Prahy.

XIV.8 Bude-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu a bude zároveň v souladu s právními předpisy.

XIV.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MČ zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva může být uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv zajistí MČ.

XIV.10 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

XIV.11 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží [...] vyhotovení.

XIV.12 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XIV.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy včetně Pozemků

Příloha č. 2: Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění

[Další přílohy: Dle sjednaného obsahu Smlouvy, např. specifikace Nefinančního plnění, vzor kupní smlouvy ve vztahu k Nefinančnímu plnění, vzor Ručitelského prohlášení]

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

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

Městská část Praha 21

Ing. Michal Hazdra, starosta

[...]

[...], [...]