

## Smlouva o spolupráci

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

### **Městská část Praha 3,**

IČO:00063517

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3,  
zastoupena Mgr. Pavlem Dobešem, místostarostou  
(dále jen „**MČ**“)

a

### **RailReal a.s.**

IČO: 26416581

se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1  
zastoupena Davidem Musilem, předsedou představenstva a Liborem Chyškou, místopředsedou  
představenstva  
(dále jen „**Investor**“)

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

### **Preamble**

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí realizovat developerský záměr - bytový komplex na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov vyznačené v situačním záznamu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (jako celek dále jen „**Projekt**“). Vzhledem k platnému ÚP bude Projekt realizován ve dvou fázích - fáze 1 v souladu s platným ÚP na části území, jak je zakreslena v situačním záznamu, který je připojen jako příloha č. 2a k této Smlouvě (dále jen „**Investiční záměr 1**“, a fáze 2, pro kterou je třeba dosáhnout Změny ÚP tak, jak je podrobněji definována níže, na části území, jak je zakresleno v situačním záznamu (příloha č. 2b) (dále jen „**Investiční záměr 2**“).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že realizace Investičního záměru vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smluvní strany budou na základě Smlouvy a za podmínek v ní uvedených činit nezbytné kroky k tomu, aby investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj Investičním záměrem dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám na majetku Smluvních stran.
- F. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v aktuálně platné metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“, s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023.
- G. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení

potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Investičním záměrem.

- H. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, které je prospěšné pro Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.

Investor dále zdůrazňuje, že veden snahou o dosažení v rámci Projektu nadstandardní úrovně parkových ploch a kvality jejich provedení a tím dosažení vysoké úrovně prostor určených pro oddechové aktivity dětí i dospělých nejenom z řad nových obyvatel Projektu, ale i obyvatel původní okolní zástavby, předá do vlastnictví HMP a do užívání veřejnosti prostřednictvím správy MČ parkové plochy a jejich sportovní a relaxační zařízení v celkové hodnotě Plnění vysoce - bezmála dvojnásobně - přesahující nárok stanovený Metodikou, a to ať už je jeho výše spočítána podle jakéhokoliv (dle Metodiky) v úvahu připadajícího algoritmu. Součástí Plnění Investora jsou nejenom parky, ale též další významná Finanční a Nefinanční Plnění. Tato Plnění jsou poskytována výlučně ve prospěch obyvatel Městské části Praha 3 i celého HMP na základě projednání podmínek realizace Projektu s MČ a nestává se precedentním pro jakékoli jiné budoucí projekty; stejně tak srovnávací propočty výše Plnění Investora (příloha 7d) jsou toliko ilustrativní a nemění nic na algoritmech stanovení výše jednotlivých finančních i nefinančních plnění sjednaných v této Smlouvě.

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

## I. Definice a výklad Smlouvy

- I.1.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejich

příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

**Bankovním účtem MČ** se rozumí bankovní účet určený pro úhradu Finančního plnění Investora, č. ú. 2000781379/0800, vedený ve prospěch MČ bankou Česká spořitelna, a.s.

**Bankovním účtem HMP** se rozumí bankovní účet určený pro úhradu Finančního plnění Investora písemně specifikovaný do 30 dnů poté, co přistoupí HMP k této Smlouvě.

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

**Fondem HMP** se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území Městské části Praha 3“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které bude užito v souladu s touto Smlouvou.

**Inflační doložkou** se rozumí algoritmus výpočtu navyšování částek Finančních plnění podle této Smlouvy v důsledku vývoje inflace v ČR tak, jak je dohodnut v čl. VI.12 níže.

**Investičním záměrem 1** se rozumí komplex dvou převážně bytových objektů s parkovými úpravami, komunikacemi a dalšími součástmi a příslušenstvím, který má být Investorem realizován na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov vyznačený v situačním zákresu, který tvoří přílohu č. 2a této Smlouvy, jehož realizaci umožňuje ÚP ve verzi platné ke dni uzavření této Smlouvy.

Investor předpokládá, že nejpozději v průběhu výstavby Investičního záměru 1 dosáhne Změny ÚP a získání odpovídajících územních rozhodnutí pro výstavbu Investičního záměru 2; v takovém případě by plocha navazující na realizovanou výstavbu Investičního záměru 1 vyznačená v situačním zákresu (příloha 2a) šrafováním byla využita jako zařízení staveniště Investičního záměru 2.

Mimo jiné z důvodu potřeby realizovat v rámci Investičního záměru 1 teplovod propojující Projekt se sousedními developerskými projekty situovaný pod částí budoucího Lineárního parku, jehož výstavba má být realizována až v rámci Investičního záměru 2, zhotovit průběžnou cyklostezku a napojit inženýrské sítě event. zhotovit další technologické prvky potřebné pro realizaci Investičního záměru 1, budou povolovací procesy zahrnovat Pozemky a na nich situované stavby a jejich úpravy vyznačené v

situačním záznamu připojeném jako příloha 3a.

**Investičním záměrem 2** se rozumí komplex dvou převážně bytových objektů s parkovými úpravami, komunikacemi a dalšími součástmi a příslušenstvím navazující na Investiční záměr 1, který má být Investorem realizován na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov vyznačené v situačním záznamu, který tvoří přílohu č. 2b této Smlouvy, pro jehož realizaci je třeba dosáhnout Změny ÚP tak, jak je podrobněji definována níže. Předmětem povolovacích procesů bude zbylá část Projektu, jak je vyznačena v situačním záznamu připojeném jako příloha 3b.

**Investiční záměr:** tam, kde tato Smlouva užívá pojem Investiční záměr, má se na mysli kterýkoli z Investičního záměru 1 a Investičního záměru 2 nebo oba společně.

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

**HPP** se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP, jak je definována v PSP.<sup>1</sup>

**Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru 1 a Investičního záměru 2 ujednaný v Základních parametrech.

**MČ** se rozumí městská část HMP, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Metodikou** se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022.

**Nabyvatelem** se rozumí osoba, na niž Investor převedl ve smyslu čl. XII. 2 a XII.3 této Smlouvy svá práva a povinnosti k Projektu nebo kterékoli jeho části, Pozemkům nebo kterékoli jejich části.

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

**Novým stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, nebo jiným právním předpisem, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, bude-li to korespondovat s tzv. přechodnými ustanoveními daného zákona, které mají totožný nebo nejbližší podobný právní význam a právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy.

**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.

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém záznamu, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené s vlastníkem pozemků - České dráhy, a. s., má Investor právo na převedení Pozemků, které v okamžiku uzavření této Smlouvy nevlastní, po splnění podmínek jejich způsobilosti k realizaci Projektu (získání potřebných územních rozhodnutí), do svého vlastnictví.

**Projektem** se rozumí společně Investiční záměr 1 a Investiční záměr 2, oba investiční záměry tvoří jeden funkčně, architektonicky a urbanisticky vzájemně provázaný budoucí celek, který by měl být podle záměru Investora (bude-li včas schválena Změna ÚP) realizován na Pozemcích ve dvou na sebe navazujících fázích.

Rozdělení Projektu do dvou po sobě jdoucích Investičních záměrů bude vyžadovat schválení některých výjimek z platných stavebních předpisů vč. PSP (např. pokud jde o rozestupy mezi stavbami) oproti situaci, kdy by byl Projekt realizován jako jeden nedílný celek.

Pokud by Změna ÚP nebyla schválena včas tak, aby realizace obou Investičních záměrů na sebe mohla plynule navázat, pak bude plocha určená pro výstavbu Investičního záměru využita provizorním způsobem tak, jak je uvedeno v situačním záznamu připojeném jako příloha 2a.

---

<sup>1</sup> Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha (HPP) tak, jak je definována v § 2 písm. g) PSP.

**Předpokládanou odchylkou** se rozumí změna skutečné výměry Pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě. Míra Předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k Pozemkům jako celku, které mají být převedeny podle této Smlouvy, pro něž je v této Smlouvě uvedená předpokládaná výměra. **Kladná Předpokládaná odchylka**, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 10 % předpokládané výměry, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům Pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak. **Záporná Předpokládaná odchylka**, tedy snížení skutečné výměry Pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 10 % předpokládané výměry, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům Pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak.

**PSP** se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

**Smlouvou** se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

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

**Smlouvou o postoupení** se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů tak, aby byla zajištěna plná vázanost postupníka touto Smlouvou a ostatními Smluvními dokumenty (a to v celém jejich rozsahu).

**Standarty tvorby veřejného prostranství** se rozumí standarty a manuály HMP a MČ pro tvorbu veřejných prostranství, jak jsou uvedeny ve Studii.

**Stavební povolení.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona.

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

**Studii** se rozumí dokument Nákladové nádraží Žižkov, Urbanistická studie s prvky regulačního plánu, verze schválená Radou HMP dne 19. 9. 2022 pod číslem usnesení 2516, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, jehož vybrané části tvoří přílohu č. 5a (hlavní výkres regulace), přílohu č. 5b (související textové části), přílohu č. 5c (výkres modrozelené infrastruktury) a přílohu č. 5d (výkres veřejné vybavenosti) této Smlouvy.

**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.

**Územní rozhodnutí.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.

**Základními parametry** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru 1 a Investičního záměru 2, které budou realizovány na Pozemcích a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace příslušného Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. IV.1 a V.1 této Smlouvy.

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

**Zaručenou kvalitou** se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. VI.13 Smlouvy.

**Změnou ÚP** se rozumí jednotlivá změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět, a to v rozsahu dle Studie. Změnou ÚP se pro účely této Smlouvy rozumí změna ÚP Z 2600.

- 1.2 **Odkazy na zákony a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na zákony budou vykládány jako odkazy na zákony v platném a účinném znění a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce

a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.

## II. Předmět Smlouvy ve vztahu k Investičnímu záměru 1

- 11.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru 1 na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry Investičního záměru 1 a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě a podmínek stanovených relevantními stanovisky dotčených orgánů a správními rozhodnutími (územním rozhodnutím, stavebním povolením atd.).
- 11.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru 1 a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru 1 v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 11.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě, pokud jde o převod vlastnického práva k nemovitým částem Investičního záměru 1, MČ je povinna zajistit potřebnou a včasnou součinnost HMP.
- 11.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

## III. Předmět Smlouvy ve vztahu k Investičnímu záměru 2

- 111.1 Vzhledem k tomu, že pro realizaci Investičního záměru 2 je potřebné přijetí Změny ÚP, které náleží do samostatné působnosti HMP (§ 59 odst. 2 písm. c) Zákona o HMP), předpokládají Smluvní strany budoucí přistoupení HMP k této Smlouvě.
- 111.2 Též při přípravě a realizaci Investičního záměru 2, bude-li realizován, se Smluvní strany zavazují ke splnění shodných podmínek, které jsou sjednány pro Investiční záměr 1 v předchozím článku II. Přistoupí-li k této Smlouvě HMP, pak Smluvní strany předpokládají ohledně Investičního záměru 2 převzetí ze strany HMP analogických práv a povinností, jako nese podle této Smlouvy MČ.

## IV. Základní parametry Investičního záměru 1

- IV. 1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru 1 pro účely této Smlouvy jsou:
- (i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru 1 činí **29 375 m<sup>2</sup>**.
  - (ii) Regulativy stanovené platným ÚP závazné pro Investiční záměr 1 jsou zaneseny do situačního zákresu, který tvoří přílohu č. 6a této Smlouvy  
Všechny regulativy uvedené ve výkresu a v ÚP jsou závazné s výjimkou těch, u nichž je výslovně uvedeno, že jsou pouze doporučené. Situační zákres a jeho legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy a zejména PSP a s ohledem na jejich obvyklý význam, účel a smysl.
  - (iii) Nejvyšší dovolený počet garážových parkovacích stání, realizovaných v rámci Investičního záměru 1, který v rámci jednotlivých staveb Investičního záměru 1 ani v jeho celku nepřevyšuje počet 370 stání.
- IV. 2 Základní parametry je možné na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované MČ změnit na základě předchozího písemného souhlasu uděleného MČ, a to souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas MČ doručen Investorovi. Změnu Základního parametru dle čl. IV.1 (i) Smlouvy (Maximální kapacita HPP) a dále změnu Základního parametru spočívající ve stanovení uličních čar je možné provést pouze formou písemného dodatku k této Smlouvě podepsaného všemi Smluvními stranami nebo způsobem uvedeným v čl. VI.4 Smlouvy.
- IV.3 Za porušení Základních parametrů se nepovažuje případ, kdy bude Investiční záměr v rozporu se Základními parametry z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Základních parametrů.

**V. Základní parametry Investičního záměru 2**

V. 1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru 1 pro účely této Smlouvy jsou:

- (i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru 2 činí **25 755 m<sup>2</sup>**.
- (ii) Regulativy uvedené v situačních zákresech převzatých ze Studie připadající na Investiční záměr 2 (rozdíly po realizaci Investičního záměru 1<sup>2</sup>), a to:
  - a) Hlavní výkres regulace s vyznačením části pro Investiční záměr 2 (příloha č. 6b);
  - b) Výkres modrozelené infrastruktury - schématická situace (přílohy č. 5c, 6c)
  - c) Výkres veřejné vybavenosti - schématická situace (příloha č. 5d, 6d).

Všechny regulativy uvedené ve výkresech jsou závazné s výjimkou těch, u nichž je výslovně uvedeno, že jsou pouze doporučené. Výkresy a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy a zejména PSP, a dále v kontextu Studie a s ohledem na jejich obvyklý význam, účel a smysl.
- (iii) Nejvyšší dovolený počet garážových parkovacích stání, realizovaných v rámci Investičního záměru 2, který v rámci jednotlivých staveb Investičního záměru 2 ani v jeho celku nepřevyšuje počet 330 stání.

V. 2 Ustanovení článků IV.2 a IV.3 výše se aplikují analogicky i pro Investiční záměr 2.

**VI. Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1**

VI. 1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v rámci Projektu poskytnout Plnění Investora samostatně v souvislosti s Investičním záměrem 1 a v souvislosti s Investičním záměrem 2.

Rozsah Plnění Investora je stanoven a jeho výše je vyčíslena pro oba Investiční záměry společně dle Metodiky s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023 v příloze 7a.

Rozsah Plnění Investora je stanoven a vyčíslení celkové výše Plnění Investora samostatně pro Investiční záměr 1 a Investiční záměr 2 dle Metodiky s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023 je provedeno v příloze č. 7b této Smlouvy.

Smluvní strany pro ilustraci v příloze č. 7d této Smlouvy uvádějí komparaci výše hodnoty Plnění Investora podle vývoje jednání o uzavření Smlouvy a časových verzí Metodiky.

Rozdělení Plnění Investora mezi HMP a MČ je výlučně věcí municipalit, Investor nenesie odpovědnost za alokaci jím poskytnutého plnění mezi HMP a MČ a nebude povinen k jakémukoli duplikování či navyšování plnění sjednaného touto Smlouvou.

VI. 2 Nárok MČ příp. HMP (přistoupí-li k této Smlouvě) na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká dnem následujícím po dni právní moci posledního Územního rozhodnutí, které bude nutné pro realizaci Investičního záměru 1. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.

VI.3 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru 1 a nedojde tak k vyčerpání Maximální kapacity HPP Investorem z důvodů nezávislých na vůli Investora, které nebude možné rozumně vyřešit jinak, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Maximální kapacity HPP Investičního záměru, kterou lze realizovat (*pro rata*). Za důvody nezávislé na vůli investora bude považováno např. rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu či účastníka stavebního řízení, která vyvstala z příslušného řízení (včetně vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy, účastníka řízení či jiného relevantního subjektu) nebo jiná objektivní příčina, pro kterou nelze po Investorovi spravedlivě požadovat naplnění Investičního záměru 1 v plánovaném rozsahu.

VI. 4 V případě, že Investor nevyčerpá Maximální kapacitu HPP z jiných důvodů, než důvodů uvedených v

<sup>2</sup> Regulativy vyplývající ze Změny ÚP snížené o kvóty vyčerpané v rámci realizace Investičního záměru 1

- čl. VI.3 této Smlouvy, má Investor právo požadovat snížení Finančního plnění za podmínky, že předloží MČ podepsaný návrh dohody o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP dle vzoru, který tvoří přílohu č. 10 této Smlouvy. Dohodou o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP Smluvní strany upraví výši Maximální kapacity HPP jako Základního parametru dle čl. IV.1(i) této Smlouvy. Finanční plnění Investora se v případě nabytí účinnosti dohody o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP sníží o částku ve výši **805 Kč** upravenou o inflaci dle Inflační doložky za každý m<sup>2</sup> nevyčerpané Maximální kapacity HPP. Nefinanční plnění není nevyčerpaním Maximální kapacity dotčeno.
- VI. 5 Ustanovení tohoto článku VI. Smlouvy, která 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 kdykoliv za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- VI. 6 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle čl. VI.2 této Smlouvy se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- VI. 7 Za účelem rozvoje občanského vybavení v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem, konkrétně výstavby nové základní školy či jiného školského zařízení v areálu nákladového nádraží Žižkov nebo v jeho bezprostředním okolí a/nebo revitalizace památkově chráněné budovy nákladového nádraží Žižkov Investor:
- (i) bezplatně poskytne MČ účelově vázané Finanční plnění:
- v celkové výši **6.745.875 Kč** upravené o inflaci dle Inflační doložky;
  - provede úhradu Finančního plnění bezhotovostně na Bankovní účet MČ do 60 dnů ode dne právní moci posledního Územního rozhodnutí, které bude nutné pro realizaci Investičního záměru 1;
  - Finanční plnění je MČ oprávněna použít výlučně ke spolufinancování některé z investičních akcí specifikovaných výše, a to do termínu předpokládaného dokončení Investičního záměru 1.
- VI. 8 Za účelem rozvoje občanského vybavení v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem 1, konkrétně rozšíření ploch veřejně přístupné zeleně, Investor:
- (i) Vyprojektuje a zrealizuje první část tzv. Lineárního parku souvisejícího s Investičním záměrem 1, jak je vyznačena v situačním zákresu, který tvoří přílohu č. 8, přičemž:
- Lineární park jako celek bude mít rozlohu cca **6 367 m<sup>2</sup>**, z toho v rámci Investičního záměru 1 bude zrealizována část o rozloze cca **4 288 m<sup>2</sup>** (viz příl. 8, část označená I.1).
  - Lineární park bude navržen Investorem v souladu se Studií a bude respektovat Standardy tvorby veřejného prostranství, a případně dodatečné požadavky MČ, a to v maximální míře, kterou po Investrovi lze rozumně a spravedlivě požadovat.
  - Lineární park bude zhotoven podle vybraného návrhu vzešlého z architektonicko-krajinářské soutěže specifikované níže v čl. IX.8, a to za předpokladu, že vítězný projekt bude splňovat požadavky popsané v příloze č. 9a - 9c této Smlouvy; nebude-li vítězný návrh splňovat všechny požadavky uvedené v citované příloze, zohlední je Investor alespoň v maximální míře, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, a to za předpokladu, že výsledky soutěže mu budou předloženy alespoň tři měsíce přede dnem podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí na umístění Investičního záměru 1 s tím, že Investor je povinen svůj záměr podat žádost o vydání Územního rozhodnutí avizovat MČ nejméně čtyři měsíce před předpokládaným dnem podání.
- Z důvodu snahy o předcházení vzniku nedorozumění Investor informuje MČ, že s ohledem na stav rozpracovanosti dokumentace pro Územní rozhodnutí o umístění Investičního záměru 1, předpokládá podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí někdy v podzimních či zimních měsících roku 2023.
- Součástí Lineárního parku bude cyklostezka a schodiště zajišťující průchodnost územím zakreslené do situačního zákresu, který je připojen jako příloha č. 9a.
- (ii) Vyprojektuje, zrealizuje a po dokončení Investičního záměru 2 převede do vlastnictví HMP tzv.

Centrální

park (dále jen „**Centrální park**“), přičemž:

- a) Půjde o vnitroblokový park situovaný na pozemcích označených v situačním záměru (viz příloha č. 8) jako plocha I.2.
  - b) Centrální park jako celek bude mít rozlohu cca **13 003 m<sup>2</sup>**, přičemž v rámci Investičního záměru 1 bude zrealizována první část vyznačená v situačním záměru (příloha č. 8) o rozloze cca **6 115 m<sup>2</sup>**.
  - c) Pozemky, na nichž bude Centrální park v rámci Projektu v souladu se Studií situován (v situačním záměru označené jako plocha I.2 a II.2 - viz příloha č. 8), budou po dokončení Projektu převedeny do vlastnictví HMP za podmínek stanovených v čl. VII.6 písm. (ii) této Smlouvy.
  - d) Centrální park bude navržen v souladu se Studií a bude respektovat požadavky MČ, a to v maximální míře, kterou po Investitorovi lze rozumně a spravedlivě požadovat.
- (iii) V rámci Nefinančního plnění formou realizace parků dle této Smlouvy se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- a) vypracování příslušné dokumentace 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 převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění;
  - f) postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na HMP.

VI.9 Za účelem rozvoje občanského vybavení a veřejného vybavení v lokalitě MČ dotčené Projektem, konkrétně rozšíření ploch veřejně přístupné zeleně a veřejně přístupného kvalitního veřejného prostoru za nezbytné součinnosti MČ Investor:

- (i) převede do vlastnictví HMP:
  - a) vlastnické právo k pozemkům, na nichž je situována první část Lineárního parku, označených jako plocha I.1 v situačním záměru připojeném jako příloha č. 8 o rozloze cca **4 288 m<sup>2</sup>** za kupní cenu ve výši **64.320 Kč** korigovanou podle skutečné výměry navýšenou o inflaci dle Inflační doložky spolu s první částí Lineárního parku a veškerými jeho součástmi, která bude převáděna za kupní cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však částku ve výši **385.920 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky.
  - b) Investor předloží HMP prostřednictvím MČ v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy geometrický plán, který bude určovat přesnou polohu a výměru převáděných pozemků; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
  - c) Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k pozemku s první částí Lineárního parku včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (park bude dokončen a zkolaudován, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investitorovi nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 1.



- d) Řešení správy Lineárního parku po převodu vlastnictví pozemků a parku jako celku do vlastnictví HMP je věcí MČ.
- (ii) převede do vlastnictví HMP:
- a) vlastnické právo k pozemku pro část tzv. Parku sever, který bude realizován především na sousedních pozemcích jiným Investorem (skupina Central Group) o výměře cca **103 m<sup>2</sup>** označenému v situačním zákresu (příloha č. 8) jako I.3
- a
- vlastnické právo k pozemku (dle Studie tzv. Park sever - pobytová plocha) se stavbou schodiště doplněného stromovou výsadbou o výměře cca **297 m<sup>2</sup>**, označenému v situačním zákresu (příloha č. 8) jako I.4, jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy dle následujícího odstavce; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
- b) Předmětné nemovité věci budou převedeny do vlastnictví HMP za kupní cenu ve výši **6.000 Kč**, korigovanou podle skutečné výměry a upravenou o inflaci dle Inflační doložky, spolu se stavebními a parkovými úpravami a veškerými jejich součástmi, které budou převáděny za kupní cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však částku ve výši **36.000 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky.
- c) Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k pozemku s částí tzv. Parku sever včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (obě části parku budou dokončeny a zkolaudovány, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 1.
- d) Řešení správy Parku sever po převodu vlastnictví pozemků a parku jako celku do vlastnictví HMP je věcí MČ.
- (iii) převede do vlastnictví HMP:
- a) vlastnické právo k pozemkům podél ulice Malešická se stavbou komunikace pro pěší přiléhající k dokončenému Investičnímu záměru 1 o výměře cca **986 m<sup>2</sup>** označených jako plochy I.5 a I.6 v situačním zákresu, který je přílohou č. 8. této Smlouvy, a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy dle následujícího odstavce; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
- b) Předmětné nemovité věci budou převedeny do vlastnictví HMP za cenu ve výši **14.790 Kč** korigovanou podle skutečné výměry a upravenou o inflaci dle Inflační doložky.
- c) Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (povrchové úpravy budou dokončeny a zkolaudovány, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 1.
- d) Správu komunikace pro pěší po převodu vlastnictví pozemků do vlastnictví bude zajišťovat HMP prostřednictvím TSK.
- (iv) V rámci Nefinančního plnění formou převodu vlastnického práva k pozemkům se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit

- a) geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
- b) faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ či HMP začít Nefinanční plnění řádně užívat.

VI.10 Smluvní strany se mohou v budoucnu dohodnout i na jiných formách Nefinančního plnění, např. Investor zajistí vypracování konkrétní projektové dokumentace, zorganizuje architektonickou nebo urbanistickou soutěž, poskytne tzv. podporované bydlení, nevyužije kapacitu HPP, zajistí provoz a údržbu veřejného prostranství atp.

VI.11 Skutečná výměra pozemků jako celku převáděných Investorem HMP podle této Smlouvy nesmí klesnout o více než zápornou Předpokládanou odchylku. Vždy přitom platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě.

V případě, že bude změna skutečné výměry pozemků jako celku převedených HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané touto Smlouvou v mezích Předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Finančního plnění, a nezakládá povinnost HMP hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Smlouvě, ani povinnost Investora poskytnout HMP případnou kompenzaci (dorovnání).

Bude-li z objektivních důvodů nutné, aby Investor převedl HMP jednotlivé celky pozemků s výměrou překračující kladnou nebo zápornou Předpokládanou odchylku, případné kladné a záporné odchylky se navzájem započítávají.

VI.12 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace za uplynulý kalendářní rok, která bude vyjádřena jako průměr součtu (i) roční míry inflace podle indexu spotřebitelských cen („Index CPI“) za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem, a (ii) roční míry inflace podle indexu realizovaných cen nových bytů v Praze („Index cen bytů“) za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem (dále jen „**Inflační index**“).

Úprava výše Finančního plnění v důsledku aplikace Inflačního indexu nemůže vést ke snížení částek Finančního plnění sjednaných touto Smlouvou, tj. úprava výše Finančního plnění dle sjednaného Inflačního indexu proběhne v daném roce pouze, pokud vypočtená výsledná míra inflace bude vyšší než **0 Kč**.

Inflační doložka bude aplikována i na ostatní případy inflační indexace finančních plnění, u kterých to tato Smlouva stanoví (např. na kupní ceny za převáděné Nefinanční plnění).

Inflační navýšení se aplikuje poprvé za rok následujícím po roce, v němž byla uzavřena tato Smlouva.

VI.13 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec jeho specificky dohodnuté kvality 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 (společně také jen „**Zaručená kvalita**“). Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude každý pozemek, který má Investor převést HMP, v Zaručené kvalitě, zejména pak z něj budou odstraněny všechny stavby či jiné faktické nebo právní překážky, které by bránily jeho využití pro sjednaný účel a které by mohly zpozdit využití pozemku k sjednanému účelu.

VI.14 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění je MČ a její pověření zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace 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. Kontrola nesmí jakkoli omezit či narušit postup stavebních prací. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně 14 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.

VI.15 MČ se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou potřebnou součinnost v souvislosti s převedením Nefinančního plnění Investora na HMP. Pokud taková součinnost nebude poskytnuta (např. HMP z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu

plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností ani v porušení jeho povinností dle této Smlouvy.

**VI.** 16 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě 14 dnů od doručení takové výzvy Investora písemně

informovat, jak bylo využito Finanční plnění a Nefinanční plnění poskytnuté Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Bankovního účtu MČ.

**VII. Předmět a způsob Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 2**

VII. 1 Jak bylo uvedeno již výše, Investor se zavazuje v rámci Projektu poskytnout v souvislosti s Investičním záměrem 2 samostatné Plnění Investora. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky s přihlédnutím k průběhu a výsledkům jednání o uzavření smluv o spolupráci s investory na území bývalého Nákladového nádraží Žižkov v období od dubna 2021 do června 2023 a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění pro Investiční záměr 2 je přílohou č. 7b této Smlouvy.

Smluvní strany pro ilustraci v příloze č. 7d této Smlouvy uvádějí komparaci výše hodnoty Plnění Investora podle vývoje jednání o uzavření Smlouvy a časových verzí Metodiky.

Případné rozdělení Plnění Investora mezi HMP a MČ je výlučně věcí municipalit, Investor nenes odpovědnost za alokaci jím poskytnutého plnění mezi HMP a MČ a nebude povinen k jakémukoli duplikování či navyšování plnění sjednaného touto Smlouvou.

VII. 2 Nárok MČ a HMP (přistoupí-li k této Smlouvě) na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká dnem následujícím po dni, v němž nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.

VII. 3 Ustanovení čl. VI.3, VI.5, VI.6, VI.10, VI.11, VI.13, VI.14, VI.15, VI.16 této Smlouvy se použijí analogicky i pro Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 2.

Analogicky pro Investiční záměr 2 se použije i úprava sjednaná v čl. VI. 4 pro případ kompenzace nevyčerpání Maximální kapacity HPP s tím, že pro Investiční záměr 2 bude aplikována částka **2.415 Kč** za každý nevyčerpaný m<sup>2</sup> upravená o inflaci dle Inflační doložky.

Analogicky pro Investiční záměr 2 se použije též Inflační doložka ve smyslu čl. VI.12 s tím, že Inflační navýšení se bude aplikovat nejdříve za rok následující po roce, v němž bude přijata Změna ÚP, která bude potřebná pro realizaci Investičního záměru 2.

VII. 4 Za účelem rozvoje občanského vybavení v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem, konkrétně výstavby nové základní školy či jiného školského zařízení v areálu nákladového nádraží Žižkov nebo v jeho bezprostředním okolí a/nebo revitalizace památkově chráněné budovy nákladového nádraží Žižkov Investor:

(i) bezplatně poskytne MČ či HMP (podle jejich volby) účelově vázané Finanční plnění:

- a) v celkové výši **23.254.125 Kč** upravené o inflaci dle Inflační doložky;
- b) provede úhradu Finančního plnění bezhotovostně na Bankovní účet MČ či HMP do 60 dnů ode dne, v němž nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP;
- c) Finanční plnění jsou HMP či MČ oprávněny použít výlučně ke spolufinancování některé z investičních akcí specifikovaných výše, a to do termínu předpokládaného dokončení Investičního záměru 2.

**VII.** 5 Za účelem rozvoje občanského vybavení v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem 2, konkrétně rozšíření ploch veřejně přístupné zeleně, Investor:

(i) Vyprojektuje a zrealizuje druhou část tzv. Lineárního parku souvisejícího s Investičním záměrem 2, jak je vyznačena pod č. II.1 v situačním záznamu, který tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy, přičemž:

- a) Rozloha druhé části Lineárního parku realizovaného v rámci Investičního záměru 2 bude činit cca **2 079 m<sup>2</sup>**.
- b) Druhá část Lineárního parku bude stylově a technologicky navazovat na první část

Lineárního parku, bude Investorem navržena v souladu se Studií a bude respektovat Standardy tvorby veřejného prostranství, a případné dodatečné požadavky MČ, a to v maximální míře, kterou po Investrovi lze rozumně a spravedlivě požadovat.

- e) Druhá část Lineárního parku bude zhotovena podle vybraného návrhu vzešlého z architektonicko- krajinářské soutěže specifikované níže v čl. IX.8, a to za předpokladu, že vítězný projekt bude splňovat požadavky popsané v příloze č. 9a - 9c této Smlouvy; nebude-li vítězný návrh splňovat všechny požadavky uvedené v citované příloze, zohlední je Investor alespoň v maximální míře, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, a to za předpokladu, že výsledky soutěže mu byly předloženy alespoň tři měsíce přede dnem podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí na umístění Investičního záměru 2 s tím, že Investor je povinen svůj záměr podat žádost o vydání Územního rozhodnutí avizovat MČ nejméně čtyři měsíce před předpokládaným dnem podání.
- (ii) Vyprojektuje a zrealizuje druhou část Centrálního parku, přičemž:
- druhá část Centrálního parku vyznačená v situačním záznamu pod č. II.2 (příloha č. 8) bude mít rozlohu cca **6 888 m<sup>2</sup>**;
  - druhá část Centrálního parku bude stylově a technologicky navazovat na první část, bude navržena v souladu se Studií a bude respektovat požadavky MČ, a to v maximální míře, kterou po Investrovi lze rozumně a spravedlivě požadovat;
  - Investor předá část Centrálního parku dokončenou v rámci Investičního záměru 2 do užívání MČ v časové návaznosti na dokončení Investičního záměru 2. Řešení otázky správy Centrálního parku po převodu vlastnictví pozemků a parku jako celku do vlastnictví HMP je věcí MČ.
- (iii) Ustanovení čl. VI.8 (iii) se i pro parkové úpravy realizované v rámci Investičního záměru 2 použije per analogiam.

VII.6 Za účelem rozvoje občanského vybavení a veřejného vybavení v lokalitě MČ dotčené Projektem, konkrétně rozšíření ploch veřejně přístupné zeleně Investor:

- (i) převede do vlastnictví HMP:
- vlastnické právo k pozemkům, na nichž je situována druhá část Lineárního parku označených jako plocha II.1, v situačním záznamu připojeném jako příloha č. 8 o rozloze cca **2 079 m<sup>2</sup>** za kupní cenu ve výši **31.185 Kč** korigovanou podle skutečné výměry navýšenou o inflaci dle Inflační doložky spolu s druhou částí Lineárního parku a veškerými jeho součástmi, která bude převáděna za kupní cenu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však částku ve výši **187.110 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky.
  - Investor předloží HMP prostřednictvím MČ v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy geometrický plán, který bude určovat přesnou polohu a výměru převáděných pozemků; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
  - Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k pozemku s druhou částí Lineárního parku včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (park bude dokončen a zkolaudován, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 2.
  - Řešení správy Lineárního parku po převodu vlastnictví pozemků a parku jako celku do vlastnictví HMP je věcí MČ.
- (ii) převede do vlastnictví HMP:
- vlastnické právo k pozemkům, na nichž je situován Centrální park označených jako plocha I.2, II.2 v situačním záznamu připojeném jako příloha č. 8 za kupní cenu ve výši **195.045 Kč** korigovanou podle skutečné výměry navýšenou o inflaci dle Inflační doložky spolu s Centrálním parkem a veškerými jeho součástmi, za kupní cenu ve výši odpovídající 3 %

konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však částku ve výši **1.170.270 Kč** navýšenou o inflaci dle Inflační doložky;

- b) Investor předloží HMP přímo nebo prostřednictvím MČ v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy geometrický plán, který bude určovat přesnou polohu a výměru převáděných pozemků; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
  - c) Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 11 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k předmětným pozemkům spolu s Centrálním parkem včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (park bude dokončen a zkolaudován, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 2.
  - d) Řešení správy Centrálního parku po převodu vlastnictví pozemků a parku jako celku do vlastnictví HMP je věcí MČ.
- (iii) převede do vlastnictví HMP:
- a) vlastnické právo k pozemkům podél ulice Malešická se stavbou komunikace pro pěší přiléhající k dokončenému Investičnímu záměru 2 o výměře cca **255 m<sup>2</sup>** označených jako plochy II.3 v situačním zákresu, který je přílohou č. 8. této Smlouvy, a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP přímo nebo prostřednictvím HMP v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy dle následujícího odstavce; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
  - b) Předmětné nemovité věci budou převedeny do vlastnictví HMP za cenu ve výši **3.825 Kč** korigovanou podle skutečné výměry a upravenou o inflaci dle Inflační doložky.
  - c) Smluvní strany se zavazují (MČ zajistí na straně HMP) uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 12 Smlouvy, na základě které Investor převede HMP vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem včetně všech součástí a příslušenství, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy. Investor odešle výzvu bez zbytečného odkladu poté, kdy budou vytvořeny veškeré předpoklady pro uzavření kupní smlouvy (povrchové úpravy budou dokončeny a zkolaudovány, bude vyhotoven a schválen geometrický plán, změna vložena do katastrální mapy atd.) Výzva k uzavření ze strany MČ či HMP může být odeslána Investoru nejdříve 9 měsíců po nabytí právní moci posledního z kolaudačních rozhodnutí k objektům budovaných v rámci Investičního záměru 2.
  - d) Správu komunikace pro pěší po převodu vlastnictví pozemků do vlastnictví bude zajišťovat HMP prostřednictvím TSK.
- (iv) převede do vlastnictví HMP:
- a) vlastnické právo k pozemkům (v lokalitě K Červenému dvoru) se stavbou komunikace pro pěší (o výměře cca **234 m<sup>2</sup>** označených jako plocha I.7, II.4, II.5, II.6 v situačním zákresu, který je přílohou č. 8 Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP přímo nebo prostřednictvím MČ v dostatečném předstihu před termínem uzavření kupní smlouvy dle následujícího odstavce; nepředloží-li geometrický plán Investor, může tak učinit MČ či HMP.
  - b) Předmětné nemovité věci budou převedeny do vlastnictví HMP za cenu ve výši **3.510 Kč** korigovanou podle skutečné výměry a upravenou o inflaci dle Inflační doložky.
  - c) Mechanismus uzavření kupní smlouvy a převedení vlastnictví a správy bude realizován analogicky, jak je dohodnuto v předchozím ustanovení písm. iii) c) a d) tohoto čl. VII.6. pro pozemky přiléhající ke komunikaci Malešická s tím, že jako vzor pro kupní smlouvu pro lokalitu „Červený dvůr“ je připojena příloha č. 12.
- (v) Pro převody vlastnictví k nemovitým věcem podle tohoto čl. VII.6 se použije per analogiam ustanovení čl. VI.9 (iv) této Smlouvy.

**VIII. Převzetí Plnění Investora**

VIII. 1 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ se zavazuje přebírat do svého užívání Nefinanční plnění a zajistit

přebírání do vlastnictví HMP Nefinančního plnění nebo jeho částí bez zbytečného odkladu ve lhůtách stanovených touto Smlouvou, nejpozději však do 12 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 a/nebo HMP ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ a/nebo HMP veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do užívání i do vlastnictví nezbytnou součinnost a poskytnutí takové součinnosti zajistí i ze strany HMP.

VIII. 2 Pro případ, že by Nefinanční plnění Investora 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, nebo

(iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,

je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jeho vadnou dílčí 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 částí do souladu s touto Smlouvou.

VIII. 3 Převezme-li HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví

HMP (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je 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 ve lhůtě podle povahy reklamované závady, zpravidla ne delší než 60 dnů od doručení výzvy 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 HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ či HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v době 2 let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP, nejde-li o technologie, jejichž výrobce či dodavatel poskytuje záruku kratší, v tomto případě platí délka záruky taková, jaká je k dané technologické součásti poskytována výrobcem/dodavatelem. Minimální doba záruky se nevztahuje na případy, kdy by MČ či HMP nepostupovaly při přebírání Nepeněžitého plnění potřebnou součinnost v souladu s touto Smlouvou, v takovém případě se zkracuje o dobu prodlení způsobeného municipalitou. Nároky dle písm. (i) tohoto článku je Investor povinen splnit v přiměřené lhůtě dle povahy nedostatku či nesouladu. Nároky dle písm. (ii) tohoto článku je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu - daňový doklad, se splatností nejméně 45 dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

VIII. 4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ či HMP i práva ze záruky za jakost, budou-li takové, vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle VIII.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. VIII.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než 60 dnů od výzvy MČ a/nebo HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. VIII.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VIII. 5 Pokud je Nefinanční plnění převedeno do vlastnictví HMP a HMP následně svěří toto plnění do správy MČ, pak HMP může postoupit na MČ i svá práva vůči Investorovi související s daným

Nefinančním plněním podle této Smlouvy.

#### **IX. Součinnost samosprávy a Investora, další závazky Smluvních stran**

- IX. 1 Na základě dohody s MČ Investor nad rámec obligatorního Nepeněžitého plnění dle Metodiky převede do vlastnictví HMP a do správy MČ zhotovený vnitroblokový Centrální park tak, aby mohl sloužit též pro obyvatele okolních lokalit.

Po dohodě stran bude Centrální park koncipován jako v denní době pro veřejnost přístupný a prostupný prostor s účinnými režimovými opatřeními potřebnými pro vytvoření relaxační zóny zajišťující klid a pořádek. V nočních hodinách bude park uzamčený a přístupný pouze pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných Investorem v rámci Projektu. MČ se zavazuje provozovat Centrální park a pečovat o něj (o čistotu a pořádek, o zařízení pro sport a relaxaci, o zeleň, o komunikace atd.) tak, aby si udržel svůj vysoký estetický a užitný standard. K tomu se mj. zavazuje přijmout a udržovat v platnosti odpovídající režimová opatření, která zajistí v prostorách Centrálního parku bezpečný provoz, pořádek a noční klid. MČ po převzetí Centrálního parku do užívání po ukončení Projektu jako celku přijme provozní řád, v jehož rámci budou stanoveny povinnosti návštěvníků dodržovat klid a pořádek a neobtěžovat hlukem tak, aby nebyli rušeni obyvatelé přiléhajících obytných domů a zřídí zákaz vstupu v nočním časovém intervalu s výjimkou vstupu, resp. limitovaného vjezdu, pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných Investorem v rámci Projektu. Základní zásady užívání Centrálního parku veřejností, které budou pojaty do provozního řádu parku případně i jiných předpisů MČ, jsou obsaženy v příloze č. 13 této Smlouvy.

Prostupnost Centrálního parku ve směrech vyznačených v příloze č. 17a této Smlouvy bude zajištěna převodem vlastnictví Centrálního parku na HMP podle této Smlouvy a dále zřízením služebností práva průchodu přes další potřebné navazující pozemky Investora (následně SVJ) pro veřejnost, jak jsou vyznačeny v příloze č. 8 této Smlouvy oproti závazku o služebností zatížené průchody pečovat, v rozsahu vymezeném ve vzorové smlouvě, která je připojena jako příloha č. 14. Pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných Investorem v rámci Projektu bude zřízena služebnost stezky (průchodu) a cesty (průjezdu) v rozsahu vymezeném ve vzorové smlouvě, která je připojena jako příloha č. 15. Investor se zavazuje zřídit potřebné služebnosti průchodů a průjezdů nejpozději do 12 měsíců po dokončení Projektu jako celku (právní moc rozhodnutí o kolaudaci poslední ze staveb Investičního záměru 2). Služebnosti, které budou k Pozemkům navzájem zřízeny jsou vyznačeny v příloze č. 17c této Smlouvy. K tomu se Smluvní strany zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost k uzavření smluv o zřízení služebností dle vzorů v přílohách 18 a 19, a to k výzvě Investora učiněné nejpozději do 6 měsíců od dokončení Projektu. Nevyzve-li ve sjednané lhůtě k uzavření smlouvy Investor (bude-li MČ stranou smlouvy), je tak oprávněna učinit MČ.

- IX. 2 Obdobně budou zřízeny služebnosti k tíži Lineárního parku, Parku sever a Centrálního parku umožňující zřízení, potřebnou údržbu a péči o technologické součásti staveb Projektu, zejm. stavební konstrukce podzemních prostor zasahující pod parky, výdechy a nasávání z podzemních prostor, inženýrské sítě (horkovod, kanalizace, rozvody vody, silnoproudé a slaboproudé kabelové sítě, veřejné osvětlení, atp.), příp. zajistí nutné komunikační trasy. Služebnosti, které budou k Pozemkům zřízeny jsou - s ohledem na počáteční stupeň zpracování dokumentace ale nikoli výlučně - vyznačeny v příloze č. 17b této Smlouvy, bližší specifikace smluvních podmínek je uvedena ve vzorové smlouvě, která je připojena jako příloha č. 16. K tomu se Smluvní strany zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost k uzavření příslušné smlouvy o zřízení služebností, a to k výzvě Investora učiněné nejpozději do 6 měsíců od dokončení Projektu. Nevyzve-li ve sjednané lhůtě k uzavření smlouvy Investor (bude-li MČ stranou smlouvy), je tak oprávněna učinit MČ.
- IX. 3 MČ a HMP (v případě přistoupení k této Smlouvě) poskytnou Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Projektu v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou MČ i HMP vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- IX. 4 MČ se zavazuje a HMP (přistoupí-li této Smlouvě) - v rámci své samostatné působnosti - poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru 1 a následně Investičního záměru 2 v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle Stavebního zákona. MČ a HMP (přistoupí-li k této Smlouvě) se zavazují zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle Stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních

vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které odpovídají Základním parametrům. Z jiných důvodů může MČ a/nebo HMP souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ a/nebo HMP vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami MČ a/nebo HMP, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- IX.** 5 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ i HMP (v případě přistoupení k této Smlouvě) pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- IX. 6 MČ přímo nebo prostřednictvím HMP poskytne v souvislosti s realizací Projektů nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ nebo prostřednictvím HMP umožní bezplatné 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 nebo svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- IX. 7 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ a HMP dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ ani HMP garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- IX. 8 Strany konstatují, že HMP v součinnosti s MČ má záměr zorganizovat architektonicko-krajinářskou soutěž (dále jen „**Soutěž**“) o návrh na řešení významných veřejných prostranství a parků v území dotčeném Změnou ÚP, včetně území tzv. Lineárního parku; Smluvní strany se budou podílet na přípravě zadání a soutěžních podmínek soutěže; v hodnotící komisi budou zastoupeni HMP, MČ a nezávislí odborníci. Soutěž bude:
- (i) provedena dle Soutěžního řádu České komory architektů a bude uznána Českou komorou architektů za regulérní;
  - (ii) splňovat regulativy stanovené Institutem plánování a rozvoje HMP;
  - (iii) respektovat a inkorporovat parametry Investičního záměru definované Investorem tak, aby park integrálně navazoval na Investiční záměr (např. návaznost pěších komunikací, cyklistických stezek, technologického zařízení atp.).
- IX. 9 Nebude-li vítězný soutěžní návrh provázán s parametry Investičního záměru v souladu s Investorem předanými parametry nebo pokud by v rámci realizace parku v souladu s vítězným soutěžním návrhem mělo jeho naplnění významně přesahovat obvyklé náklady na vybudování parku, které po Investorovi lze spravedlivě požadovat, potom, nedojde-li k jiné dohodě (např. o dofinancování ze strany HMP resp. MČ), Investor nebude výsledky Soutěže vázán, avšak zohlední je alespoň v míře, kterou po něm lze spravedlivě požadovat.
- IX.10 Jestliže (i) Investor nesplní či neplní kteroukoli svojí podstatnou povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor svým hrubým zaviněním v prodlení s plněním své podstatné povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), a Investor neodstraní porušení povinnosti resp. hrozbu újmy bez zbytečného odkladu nejpozději však do 90 dnů po doručení písemné výzvy, má HMP a/nebo MČ právo, nikoliv však povinnost, sama plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit



provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor. Za podstatnou povinnost dle této Smlouvy se považuje především povinnost, která je utvrzena smluvní pokoutou.

IX.11 MČ i HMP (v případě přistoupení k této Smlouvě) si vyhražují možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost 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 porušuje podstatným způsobem tuto Smlouvu.

MČ a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

IX.12 Investor se dále zavazuje, že v průběhu výstavby Investičního záměru 1a po jeho dokončení bude s MČ komunikovat a jednat ohledně využití nebytových prostor v rámci Projektu s cílem společně nalézt vhodné nájemce, kteří by v těchto nebytových prostorech vedle běžných obchodů a služeb provozovali v ploše minimálně **700 m<sup>2</sup> HPP** za tržní nájemné provozovny občanské vybavenosti pro budoucí obyvatele Projektu a obyvatele přilehlé lokality, přičemž žádoucí občanskou vybaveností jsou zejména zdravotní služby primární či specializované ambulantní a lékařské péče podle zákona o zdravotních službách č. 372/2011 Sb. (např. ordinace praktického lékaře v oboru všeobecné praktické lékařství, v oboru praktické lékařství pro děti a dorost, v oboru zubní lékařství nebo v oboru gynekologie či jiného poskytovatele zdravotních služeb), a sociální služby. Investor zajistí, že uvedené nebytové prostory budou kolaudovány pro uvedené zdravotní služby a že MČ bude mít oprávnění po dobu 3 let po prvním uvedení do provozu aktuálnímu vlastníkovi nebytového prostoru v rámci Investičního záměru určit, kdo má být v rámci okruhu potenciálních provozovatelů (nájemců) předmětných prostor mj. také osloven s nabídkou zúčastnit se výběru (soutěže) o komerční nájem prostoru se závazkem nabízet konkrétně určené služby společenského charakteru pro plnění funkce občanské vybavenosti v oblasti zdravotních příp. sociálních služeb. Konkrétní mechanismus koordinace a spolupráce MČ a vlastníků prostor účelově určených v rámci kolaudovaného stavebně technického určení pro potřeby občanské vybavenosti bude konstituován v budoucí smlouvě o spolupráci při využívání prostor občanské vybavenosti.

IX.13 Investor se zavazuje při přípravě a rozvoji Projektu komunikovat s MČ a HMP (přistoupí-li k této Smlouvě) s cílem, aby byla při výstavbě a následném provozu Projektu zohledněna problematika energetické úspornosti a ochrany životního prostředí minimálně v souladu s předpisy v oblasti stavebnictví a ochrany životního prostředí, které budou platit v době realizace výstavby.

IX.14 Investor se zavazuje poskytnout MČ a/nebo HMP součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace stavebních záměrů MČ a/nebo HMP v území, k němuž se vztahuje Studie a poskytne potřebné souhlasy v řízeních a procesech podle právních předpisů (zejména Stavebního zákona a Nového stavebního zákona), pokud takové stavební záměry budou v souladu se Studií. Investor se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle právních předpisů (zejména Stavebního zákona a Nového stavebního zákona) a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních vedených v souvislosti s realizací stavebních záměrů MČ a/nebo HMP v území vymezeném ve Studii z důvodu takových vlastností stavebních záměrů, které jsou v souladu se Studií a Změnou ÚP.

IX.15 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytne Investor pouze v souladu s právními předpisy.

**IX. 16** Investor poskytne v souvislosti s realizací stavebních záměrů podle čl. IX.14 této smlouvy nezbytnou součinnost

i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou v jeho vlastnictví, pokud to umožňují podmínky v místě. Investor umožní bezplatné připojení stavebních záměrů nebo jejich částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které budou v té době ve vlastnictví Investora, a to za předpokladu, že to umožní

technické a kapacitní podmínky.

#### **X. Odpovědnost Smluvních stran**

- X. 1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že MČ a HMP (přistoupí-li k této Smlouvě) vykonávají svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost.
- X. 2 Investor předpokládá realizaci Investičního záměru 1 a následně Investičního záměru 2 do 60 měsíců poté, kdy marně uplyne lhůta pro napadnutí opravným prostředkem posledního pravomocného stavebního povolení, které bude potřebné pro realizaci příslušného Investičního záměru. Za včasnou realizaci obou částí Projektu nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- X. 3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru z důvodů nezpůsobených Investorem, budou prodloženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- X. 4 MČ ani HMP 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 Projektu a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- X.** 5 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky realizace Projektu, 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.
- X. 6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotek 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.
- Shora uvedené skutečnosti budou mít vliv na plnění povinností Investora toliko v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě.
- X. 7 MČ bere na vědomí a akceptuje, že pro úpravy parkového typu a výsadbu zeleně jsou limitující vegetační období a konkrétní klimatické podmínky. Za porušení této smlouvy a nedovolené prodlení s plněním Investora nebude považováno zpoždění se zhotovením a předáním parkových a dalších zelených ploch, které bylo způsobeno nevhodným vegetačním obdobím či nevhodnými klimatickými podmínkami.
- X. 8 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 je důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- (i) Překážka mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná, nebo překonatelná jen s úsilím, které nelze spravedlivě požadovat, 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; nebo
  - (iii) podstatná změna legislativního prostředí v důsledku které nebude možno realizovat Projekt vůbec nebo bez zásadních změn;
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

- X. 9 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 jejich 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.10 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 takovémto případě (podle konkrétní situace) nevzniká, resp. zaniká, povinnost Investora poskytnout Plnění Investora podle této Smlouvy v rozsahu, který bude odpovídat omezení, jež vyplynulo z výsledku referenda.
- X.11 MČ nenese odpovědnost za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle čl. XIII.2 této Smlouvy.
- X.12 Na základě dohody Smluvních stran celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení a sankcí či jiných plnění podle této Smlouvy, které na sobě (i) Investor a (ii) MČ mohou vzájemně požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, kromě Finančního plnění, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **55.000.000 Kč** s tím, že se strany tímto vzdávají práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení, smluvních pokut a jiných plnění nad tuto částku, kromě Finančního plnění.
- X. 13** Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- (i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
  - (ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
  - (iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy;
- a
- (iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.
- XI. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy**
- XI. 1 Splnění veškerých povinností z této Smlouvy Investorem bude po celou dobu jejího trvání zajištěno ručením společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyperská republika, reg. č. HE 295402 a společnosti SUDOP Invest a.s., IČ 01918907, se sídlem Olšanská 2643/1a, Žižkov, 130 00, Praha 3, v součtu do celkové výše **72.453.564 Kč**, a to každou co do jedné poloviny zaručované částky.
- XI. 2 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním svých závazků k zaplacení Finančního plnění uvedených v čl. VI. 7(i) a VII.4 (i) Smlouvy, a tyto své závazky nesplní ani k písemné výzvě MČ resp. HMP, podle toho, vůči kterému subjektu je Investor v prodlení, v dodatečné lhůtě 30 dnů, uhradí subjektu, vůči němuž je Investor v prodlení, smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky Finančního plnění, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení.
- XI. 3 Poruší-li Investor ze své viny povinnost dodržet Základní parametry Projektu navzdory písemnému upozornění MČ, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné přiměřené lhůtě, je MČ oprávněna po Investoru požadovat v souvislosti s Investičním záměrem 1 úhradu smluvní pokuty ve výši **12.375.000 Kč** a HMP v souvislosti s Investičním záměrem 2 úhradu smluvní pokuty ve výši **42.625.000 Kč** uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká.
- XI. 4 Poruší-li Investor svým zaviněním povinnost vybudovat v rámci Projektu minimálně 700 m<sup>2</sup> HPP účelově určených pro občanskou vybavenost stanovenou v čl. IX.12, má MČ právo požadovat smluvní pokutu ve výši **15.000 Kč** za každý 1 m<sup>2</sup> scházející do limitu **700 m<sup>2</sup>**. Uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká, pokud negativní odchylka činí méně než -20%; pokud by minusová odchylka byla vyšší, vzniká povinnost doplnit nefinanční plnění do 80% původně sjednaného limitu do 6 měsíců ode dne uhrazení smluvní pokuty.

- XI.** 5 Nesplní-li Investor ze své viny povinnost převést dokončený Lineární park do vlastnictví HMP ani do 12 měsíců ode dne pravomocného zkolaudování poslední součásti Investičního záměru 2, a toto porušení nenapraví ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 90 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši **10.000 Kč** za každý započatý den prodlení, maximálně však **5.000.000 Kč** v důsledku nepřevedení první části Lineárního parku vybudovaného v souladu s čl. VI.8 (i) a **5.000.000 Kč** v důsledku nepřevedení části Lineárního parku vybudovaného v souladu s VII. 6 (i) této Smlouvy. Uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká, pokud negativní odchylka činí méně než - 20%; pokud by mínusová odchylka byla vyšší, vzniká povinnost doplnit nefinanční plnění do 80% původně sjednaného limitu do 6 měsíců ode dne uhrazení smluvní pokuty.
- XI. 6 Nesplní-li Investor ze své viny povinnost podle čl. VI.8 (ii) Smlouvy převést dokončený Centrální park do vlastnictví HMP ani do 12 měsíců ode dne pravomocného zkolaudování poslední součásti Investičního záměru 2, a toto porušení nenapraví ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 90 dnů, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši **10.000 Kč** za každý započatý den prodlení, maximálně však **15.000.000 Kč**. Uhrazením smluvní pokuty povinnost zaniká, pokud negativní odchylka činí méně než - 20%; pokud by mínusová odchylka byla vyšší, vzniká povinnost doplnit nefinanční plnění do 80% původně sjednaného limitu do 6 měsíců ode dne uhrazení smluvní pokuty.
- XI. 7 Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými závazky, náleží MČ za takový den prodlení smluvní pokuta jen jednou.
- XI. 8 Smluvní pokuta bude uhrazena MČ na základě výzvy (faktury se šedesátidenní splatností) doručené Investorovi.

## **XII. Přechod a postoupení Smlouvy, převod Pozemků**

- XII. 1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- XII. 2 MČ souhlasí s cedováním této Smlouvy vč. všech Smluvních dokumentů na společnost Rezidence Nový Žižkov, a.s., IČ 272 20 397, nebo jinou projektovou společností ze skupiny Penta Real Estate. Pro tento případ se neaplikuje ustanovení tohoto čl. XII.3 (iii), (iv).

## **XII. 3 V případě, pokud by Investor nebo jeho právní nástupce cedoval tuto Smlouvu nebo jakoukoli její část či převedl**

vlastnictví k Pozemkům nebo jejich části na subjekt mimo strukturu Penta Real Estate dříve, než by Smlouva byla ze strany Investora beze zbytku naplněna, pak je Investor:

- (i) zodpovědný za to, že přebírající subjekt vědomě a s plnou znalostí převzal veškeré povinnosti ze Smlouvy pro něj vyplývající;
- (ii) povinen se skutečností změny subjektu zavázaného ze Smlouvy v pozici Investora bez zbytečného odkladu písemně oznámit MČ a doložit tuto skutečnost odpovídající písemnou Smluvní dokumentací;
- (iii) povinen opatřit náhradní zajištění ručením nebo jinou kredibilní formou ze strany solventního subjektu (mateřská společnost, vlastníci, banka atp.) v rozsahu záruky poskytnuté při uzavírání této Smlouvy (viz čl. XI. 1 této Smlouvy) se zohledněním - snížením rozsahu zajištění - plnění již v mezidobí ve prospěch MČ či HMP Investorem poskytnutého;
- (iv) srozuměn s tím, že ručení poskytnuté dle čl. XI.1 této Smlouvy bude přetrvávat po dobu, než bude nahrazeno adekvátním zajištěním v souladu s předcházejícím ustanovením (iii).

Jakmile bude poskytnuto ve prospěch MČ adekvátní náhradní zajištění závazků Investora, zavazuje se MČ poskytnout potřebnou součinnost pro zánik nahrazeného (předchozího) zajištění.

Za postoupení podle tohoto článku se nepovažuje převod dokončených jednotek se všemi součástmi a příslušenstvím, Pozemků nebo jejich částí, technické infrastruktury atp., do vlastnictví koncových vlastníků (vč. SVJ, bytových družstev, strategických investorů atp.).

## **XIII. Trvání Smlouvy**

- XIII. 1 Tato 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 a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- (ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- (iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane nejpozději do 31. 12. 2038.

XIII. 2 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- (i) Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, nezíská-li pravomocná a soudem nezrušitelná Územní rozhodnutí potřebná pro Investiční záměr 1 ani do 5 let od podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí na umístění Investičního záměru 1, přestože Investor včas podá příslušnému stavebnímu úřadu úplnou žádost o vydání Územního rozhodnutí v souladu s touto Smlouvou a tuto žádost nevezme zpět;
- (ii) Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v rozsahu Investičního záměru 2 (vč. povinnosti převést vlastnická práva k částem Pozemků, které mají být podle této Smlouvy převedeny do vlastnictví HMP až po dokončení Projektu jako celku) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 5 let od přistoupení HMP k této Smlouvě;
- (iii) Pokud k této Smlouvě v souladu s čl. III.1 přistoupí HMP jako třetí strana, budou v dodatku o přistoupení sjednány podmínky pro odstoupení od této Smlouvy v důsledku nesplnění podmínek pro realizaci Investičního záměru 2.
- (iv) Investor je oprávněn od této Smlouvy v rozsahu Investičního záměru 2 (vč. povinnosti převést vlastnická práva k částem Pozemků, které mají být podle této Smlouvy převedeny do vlastnictví HMP až po dokončení Projektu jako celku), odstoupit, byla-li zrušena Změna ÚP či její část, která je potřebná pro realizaci Investičního záměru 2.

XIII. 3 Pokud nastanou okolnosti dle čl. XIII. 2 Smlouvy, pro které by byl Investor oprávněn odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinen na tuto skutečnost MČ upozornit formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.

XIII.4 K samotnému odstoupení je Investor oprávněn přistoupit nejdříve po 20 dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce MČ. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu.

XIII.5 Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se odstupující Smluvní strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává, má-li je k dispozici.

XIII.6 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno MČ. Odstoupí-li Investor od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy (ex nunc).

XIII.7 Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

**XIII. 8** Nenastane-li splatnost kterékoli části Plnění investora před ukončením platnosti této Smlouvy, nárok na úhradu nesplatné části Plnění Investora zaniká.

#### **XIV. Závěrečná ustanovení**

XIV. 1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.

- XIV. 2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá z nich 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 cítily být na druhé Smluvní straně závislé nebo vůči ní znevýhodněné;
  - (ii) jednaly v tísní;
  - (iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádaly odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy;
  - (iv) jednaly mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XIV. 3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XIV.4 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XIV.5 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- XIV.6 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, 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.

XIV.7 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.

XIV.8 Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím zastupitelstva městské části Praha 3, a to usnesením ze dne 12. září 2023 č. 95.

XIV.9 Tato Smlouva je sepsána v šesti (6) vyhotoveních, z nichž MČ obdrží dvě (2) vyhotovení a Investor obdrží čtyři (4) vyhotovení.

XIV.10 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XIV.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Situace Projektu celková;
- Příloha č. 2a: Situace rozsahu realizace Investičního záměru 1
- Příloha č. 2b: Situace rozsahu realizace Investičního záměru 2
- Příloha č. 3a: Situace DUR Investičního záměru 1
- Příloha č. 3b: Situace DUR Investičního záměru 2
- Příloha č. 4: Situace KN s obrysem hranic Pozemků
- Příloha č. 5a: Situace Hlavní výkres regulace ze Studie - zákres Pozemků
- Příloha č. 5b: Relevantní textová část ze Studie
- Příloha č. 5c: Situace modrozelené infrastruktury ze Studie
- Příloha č. 5d: Situace veřejné vybavenosti ze Studie
- Příloha č. 6a: Situace na platném ÚP s vyznačením Investičního záměru 1 (plán využití ploch)
- Příloha č. 6b: Situace hl. výkresu regulace ze Studie s vyznačením Investičního záměru 2
- Příloha č. 6c: Situace modrozelené infrastruktury ze Studie s vyznačením Investičního záměru 2
- Příloha č. 6d: Situace veřejné vybavenosti ze Studie s vyznačením Investičního záměru 2
- Příloha č. 7a: Plnění Investora za Projekt (celek)
- Příloha č. 7b: Plnění Investora za Investiční záměr 1 a Investiční záměr 2
- Příloha č. 7c: Indikativní kupní ceny (Pozemky a výstavby)
- Příloha č. 7d: Informativní srovnání výše Plnění Investora podle vývoje jednání o uzavření Smlouvy a časových verzí Metodiky
- Příloha č. 8: Situace celek - zjednodušená situace s plochami
- Příloha č. 9a: Zadání podmínek pro arch. soutěž - principy napojení území
- Příloha č. 9b: Zadání podmínek pro arch. soutěž - principy napojení území, příklady řešení
- Příloha č. 9c: Zadání podmínek pro arch. soutěž - principy terénu a zeleně
- Příloha č. 10a: Vzor: Dohoda o nevyužití HPP - Investiční záměr 1
- Příloha č. 10b: Vzor: Dohoda o nevyužití HPP - Investiční záměr 2
- Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva - parky (Centrální, Lineární, Sever)
- Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva - komunikace a související pozemky (Malešická, K Červenému dvoru)
- Příloha č. 13: Zásady provozu Centrálního parku
- Příloha č. 14: Smlouva o zřízení služebnosti stezky k prostupnosti Centrálního parku

- Příloha č. 15: Smlouva o zřízení služebností stezky a cesty k bytovým domům z bloku A, B, C
- Příloha č. 16: Smlouva o zřízení služebností - podzemní konstrukce a inženýrské sítě
- Příloha č. 17a: Situační plánec s vyznačením služebnosti stezky k prostupnosti Centrálního parku
- Příloha č. 17b: Situační plánec s vyznačením služebností - podzemní konstrukce a inženýrské sítě
- Příloha č. 17c: Situační plánec s vyznačením služebnosti stezky a cesty k bytovým domům z bloku A, B, C

\*\*\* PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE \*\*\*



**Městská část Praha 3**

**RailReal a.s.**

Praxe dne 14. prosince 2023

V Praze dne 14. prosince 2023

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta**

\_\_\_\_\_  
**David Musil, předseda představenstva**

\_\_\_\_\_  
**Libor Chyška, místopředseda představenstva**