

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 601/23, 160 00 Praha 6

IČO: 000 63 703, DIČ: CZ00063703

zastoupená Mgr. Jakubem Stárkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

CPI Reality, a.s.

se sídlem: Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 281 83 436, DIČ: CZ 28183436

zapsaná v obchodním rejstříku - spisová značka: B 12613 vedená u Městského soudu v Praze

číslo účtu: 86-5857900297/0100

zastoupená Ing. Zdeňkem Havelkou, členem představenstva

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají

tuto

smlouvu o spolupráci

podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

PREAMBULE

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její 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 může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje 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 docílit změny územního plánu, jak je blíže popsána v odst. 2.1 Smlouvy (dále jen „**Změna územního plánu**“ či „**Změna ÚPn**“), za účelem budoucí výstavby.
- C. Investor má zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Změnou územního plánu.
- D. Smlouva je uzavírána se zohledněním pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“).
- E. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu Plnění Investora, jak je toto definováno v odst. 1.8 Smlouvy, za účelem rozvoje území dotčeného případnou realizací výstavby Investora v návaznosti na Změnu územního plánu. Smluvní strany vycházejí z předpokladu, že již samotná Změna územního plánu představuje zhodnocení části dotčených pozemků, s tím, že v případě pozemků Investora dle čl. 1.9.1 stávající zástavba už tyto pozemky využívá téměř v rozsahu odpovídajícím koeficientu funkčního využití G a zhodnocení představuje Změna územního plánu ve vztahu k plánovanému Investičnímu záměru.
- F. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora podle Smlouvy bude poskytnuto Investorem na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou územního plánu.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci, a že MČ při plnění svých závazků ze Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu hlavního města Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, respektive že MČ bude při plnění této Smlouvy jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých ve Smlouvě.
- H. Investor bere na vědomí, že uzavřením této smlouvy MČ toliko deklaruje svůj souhlas se Změnou územního plánu č. U 1362, který již vyjádřila usnesením RMČ č. 3031/17 ze dne 13.12.2017. Uzavření této smlouvy nemůže být chápáno jako vyjádření souhlasu MČ s investičním záměrem Investora jako takovým a **nezavazuje MČ k podpoře tohoto investičního záměru**, který se nachází teprve ve fázi projednávání a jehož standardní schvalovací proces na MČ dosud nebyl ukončen.
- I. Tato Smlouva navazuje na memorandum o spolupráci č. S/00292/2024/OVI uzavřené dne 3.4.2024 (uveřejněné v národním registru smluv pod ID 26360803) v návaznosti na usnesení RMČ č. 1457/24 ze dne 18.03.2024, kterým MČ Praha 6 schválila jeho uzavření.

1 DEFINICE

- 1.1 Termíny uvedené dále v tomto čl. 1, jsou-li použity ve Smlouvě a uvozeny velkým písmenem, mají význam uvedený dále v tomto čl. 1. Termíny definované ve Smlouvě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak.
- 1.2 **Architektonická soutěž** znamená architektonickou soutěž k návrhu architektonického ztvárnění Investičního záměru, kterou se Investor zavazuje zajistit a jejíž zadání, podmínky a složení poroty budou stanoveny na základě diskuze Smluvních stran s cílem zajistit

výsledek, který zaujme kvalitní architektonickou a estetickou stránkou, zajistí potřebnou kapacitu parkování, kvalitní veřejný prostor a patřičné vazby na okolí.

- 1.3 **HMP** znamená hlavní město Prahu.
- 1.4 **HPP** znamená hrubou podlažní plochu ve smyslu obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.
- 1.5 **Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu územního plánu, který Investor hodlá realizovat na Pozemcích.
- 1.6 **Nejzazší datum splatnosti první splátky** znamená 31. 12. 2025 nebo 90 dnů od nabytí účinnosti Změny ÚPn, podle toho, který okamžik nastane později.
- 1.7 **Nový stavební zákon.** Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., v platném znění, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, 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. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit Investiční záměr, Plnění investora, Základní parametr, Změnu ÚP nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.
- 1.8 **Plnění Investora** znamená plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle Smlouvy ve formě finančního nebo nefinančního plnění.
- 1.9 **Pozemky** znamenají pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo třetích osob, a to konkrétně:
- 1.9.1 pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví Investora:
- a) parc. č. 1281/289, 1281/290, 1281/291, 1281/390 a 1281/391, vše v k. ú. Vokovice;
- 1.9.2 pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví hlavního města Prahy:
- a) parc. č. 1281/448, 1281/292 a 1281/298, vše v k. ú. Vokovice;
- 1.9.3 pozemky hl. m. Prahy dotčené Investičním záměrem ve svěřené správě MČ:
- a) parc. č. 1281/392, 1281/295, 1281/393, 1281/293, 1281/294 a 1281/297, vše v k. ú. Vokovice.

Pozemky jsou zároveň specifikovány v mapovém záznamu, který tvoří **Přílohu č. 1** Smlouvy.

- 1.10 **Smluvní dokumenty** znamenají společně tuto Smlouvu a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené mezi Smluvními stranami na základě těchto smluv nebo v souvislosti se Změnou územního plánu a Pozemky.
- 1.11 **Stavebním zákonem** se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 1.12 **Základním parametrem** se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích a který Investor musí dle této Smlouvy dodržet, jak je tento vymezen v čl. 3 této Smlouvy.

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Na základě podnětu na změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. 6/2018 bylo Zastupitelstvem hl. m. Prahy rozhodnuto o pořízení změny U 1362, jejímž předmětem je návrh změny funkčního využití ploch Pozemků ve funkční ploše SV (všeobecně smíšené),

a to ze stávajícího koeficientu funkčního využití D (0,8) na koeficient G (1,8), jak je blíže znázorněno v **Příloze č. 2** Smlouvy.

- 2.2 Záměrem Investora je dosažení Změny územního plánu za účelem realizace Investičního záměru.
- 2.3 Investor se v souvislosti se Změnou územního plánu zavazuje poskytnout MČ Plnění Investora v rozsahu a za podmínek uvedených ve Smlouvě.
- 2.4 MČ bere na vědomí, že výše Plnění Investora se odvíjí od výše HPP, ze které vychází Základní parametr Investičního záměru. MČ se zavazuje respektovat sjednaný Základní parametr Investičního záměru a poskytnout Investorovi spravedlivě požadovatelnou součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě. Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednaný Základní parametr a poskytnout Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 2.5 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených ve Smlouvě a využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané ve Smlouvě. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, využije MČ převzaté Plnění Investora ve prospěch občanů a území městské části Praha 6 k uspokojení veřejných potřeb.

3 ZÁKLADNÍ PARAMETR INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

- 3.1 Základním parametrem pro účely této Smlouvy je:
 - 3.1.1 Předpokládaná maximální kapacita hrubé podlažní plochy ve výši 6.687 m² (dále též jen „**Předpokládaná kapacita HPP**“) Investičního záměru, která vychází z výměry pozemků ve vlastnictví Investora vynásobené koeficientem 1,8. Výpočet výše spoluúčasti Investora dle Metodiky je uveden v **Příloze č. 3** Smlouvy a vychází z návrhu Změny územního plánu.

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že Předpokládaná kapacita HPP Investičního záměru se může změnit z důvodu přijetí Změny územního plánu o odlišném obsahu proti obsahu Změny územního plánu, ze kterého Smluvní strany vycházejí ke dni podpisu této Smlouvy nebo z důvodů přijetí Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a tedy jeho nově schválenými regulativy vztahujícími se k Pozemkům. V takovém případě Smluvní strany provedou přepočítání Předpokládané kapacity HPP dle tohoto odstavce, jakož i výše Plnění Investora vypočteného podle takových změn respektující výpočet Plnění Investora dle Metodiky v cenách ke dni podpisu této Smlouvy, a uzavřou k této Smlouvě dodatek reflektující takovéto změny.

4 PŘEDMĚT A ZPŮSOB PLNĚNÍ INVESTORA

- 4.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky je **Přílohou č. 3** této Smlouvy s tím, že výpočet vychází z možné realizace HPP ve výši 6.687 m².
- 4.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně Předpokládané kapacity HPP z důvodů neležících na straně Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění, a to na žádost Investora, která bude obsahovat dokumenty prokazující změnu rozsahu Investičního záměru, velikost této změny a důvody, pro které ke změně došlo. **Investor není povinen (z důvodů ležících na straně Investora) vyčerpat celkovou Předpokládanou kapacitu HPP Investičního záměru, v takovém případě však bude výše Plnění Investora zachována.**

- 4.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora vzniká k okamžiku nabytí účinnosti Změny územního plánu.
- 4.4 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. 4.3 této Smlouvy, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím finančního a nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech sjednaných dále v této Smlouvě.
- 4.5 V souladu s odst. 4.1 Smlouvy činí Plnění Investora celkem **14.053.102 Kč** (slovy: čtrnáct milionů padesát tři tisíc sto dva korun českých). Nesplacená část finančního Plnění Investora bude každoročně k 1. květnu každého kalendářního roku navýšena o procento odpovídající průměrné roční míře inflace vyjádřené podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“) bez ohledu na to, zda bude nesplacená část Plnění splatná nebo ne. Tím není dotčen případný úrok z prodlení. Inflační index za uplynulý kalendářní rok se vypočte jako průměr hodnot (i) roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, a (ii) roční míry inflace vyjádřené v procentech a vypočtené jako průměr čtvrtletních indexů realizovaných cen nových bytů v Praze za všechna čtyři čtvrtletí uplynulého kalendářního roku, které sledují změnu čtvrtletního indexu oproti stejnému čtvrtletí předchozího kalendářního roku, které jsou zveřejňovány Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule; vzorový výpočet Inflačního indexu je uveden v **Příloze č. 4** této Smlouvy.
- 4.6 Investor se zavazuje poskytnout Plnění Investora ve smyslu čl. 4.5 Smlouvy bezhotovostním převodem na účet MČ č. ú.: 1222-2000866399/0800, variabilní symbol: 4191600147, v následujícím platebním kalendáři:
- 4.6.1 20 % do 90 dnů od vyhodnocení Architektonické soutěže, nejpozději však do Nejzazšího data splatnosti první splátky;
- 4.6.2 20 % do 90 dnů od nabytí účinnosti územního rozhodnutí na budovu v rámci Investičního záměru;
- 4.6.3 60 % do 90 dnů od nabytí účinnosti stavebního povolení na budovu v rámci Investičního záměru.
- V případě, že v mezidobí nabyde účinnosti Nový stavební zákon, platební kalendář bude upraven následujícím způsobem:
- 4.6.4 20 % do 90 dnů od vyhodnocení Architektonické soutěže, nejpozději však do Nejzazšího data splatnosti první splátky;
- 4.6.5 80 % do 90 dnů od nabytí účinnosti rozhodnutí o povolení záměru pro budovu v rámci Investičního záměru.
- 4.7 V případě prodlení s úhradou jakékoli části finančního Plnění Investora je Investor povinen poskytnout MČ spolu s příslušnou částí Plnění Investora rovněž úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky dle odstavce 4.6 za každý den prodlení.
- 4.8 Část finančního plnění až do výše jeho první splátky dle čl. 4.6.1, resp. 4.6.4, může být Investorem nahrazena nefinančním plněním ve formě zajištění Architektonické soutěže. Hodnota tohoto nefinančního plnění bude odpovídat nákladům organizace Architektonické soutěže, přičemž jejich konečná výše bude stanovena na základě vyúčtování skutečných nákladů, které Investor poskytne MČ do 30 dnů od vyhodnocení Architektonické soutěže. Takto stanovená hodnota nefinančního plnění bude započtena vůči první splátce finančního plnění dle čl. 4.6.1, resp. 4.6.4, a Investor část finančního plnění dle čl. 4.6.1, resp. 4.6.4, uhradí jen ve výši případně přesahující hodnotu nefinančního plnění. V případě, že hodnota nefinančního plnění přesáhne výši první splátky finančního plnění dle čl. 4.6.1, resp. 4.6.4, tento rozdíl bude představovat navýšení hodnoty Plnění Investora.

5 PRÁVA A POVINNOSTI MĚSTSKÉ ČÁSTI

- 5.1 MČ podpisem této Smlouvy potvrzuje, že nad rámec závazku Investora dle odst. 4.5 (potažmo odst. 4.6 a 4.7) této Smlouvy nemá a nebude mít v souvislosti s realizací Změny územního plánu na Pozemcích ke dni podpisu této Smlouvy vůči Investorovi dalších nároků v území dotčeném Změnou územního plánu a v souvislosti s touto Změnou územního plánu; tím nejsou dotčeny povinnosti Investora, které budou případně stanoveny rozhodnutím orgánu státní správy.
- 5.2 Vznikne-li po uzavření této Smlouvy Investorovi v souvislosti realizací Investičního záměru povinnost úhrady v budoucnu případně zavedeného místního poplatku za výstavbu nebo jiného obdobného peněžitého plnění za účelem finanční spoluúčasti Investora na rozvoji MČ, či HMP, tedy za stejným účelem, za jakým je sjednána tato Smlouva, bude Plnění Investora, k němuž se Investor zavázal touto Smlouvou, vůči takové případné budoucí povinnosti Investora započteno. Nedohodnou-li se Smluvní strany v případě nemožnosti nebo nepřipustnosti takového započtení jinak, je každá ze Smluvních stran oprávněna odstoupit od této Smlouvy.

6 ZAJIŠTĚNÍ A UTVRZENÍ ZÁVAZKŮ ZE SMLOUVY

- 6.1 V případě, že bude Investor v prodlení se splněním některého ze závazků vyplývajících pro něho z odst. 4.5 a 4.6 a tyto své závazky nesplní ani k písemné výzvě MČ v dodatečné lhůtě 60 dnů, MČ bude oprávněna od Investora požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý týden prodlení a každý závazek.
- 6.2 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody ve výši převyšující smluvní pokutu.
- 6.3 Jakákoliv smluvní pokuta podle Smlouvy je splatná do 60 dní od doručení výzvy k její úhradě. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta utvrzuje.
- 6.4 Smluvní strany potvrzují, že smluvní pokuty se nebudou uplatňovat duplicitně, tj. za stejné porušení Smlouvy nelze požadovat vícero smluvních pokut. Maximální výše smluvních pokut dle této Smlouvy nepřekročí výši Plnění Investora.
- 6.5 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy zajistí Investor do 30 dnů od účinnosti této Smlouvy vystavení ručitelského prohlášení vystaveného mateřskou společností Investora, tj. společností Czech Property Investments, a.s., identifikační číslo 427 16 161, ve znění, které tvoří **Přílohu č. 5** této Smlouvy.

7 ODPOVĚDNOST SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění svých povinností vyplývajících ze Smlouvy.
- 7.2 Investor se zavazuje písemně informovat MČ bez zbytečného odkladu o všech skutečnostech souvisejících s plněním Smlouvy a podstatných krocích v rámci procesu schvalování Změny územního plánu, zejména o těch, které se vztahují k právům nebo povinnostem MČ vyplývajícím ze Smlouvy, jakož předem MČ informovat o termínech a lhůtách v rámci řízení vedených v souvislosti se Změnou územního plánu. Investor se zejména zavazuje písemně informovat MČ bez zbytečného odkladu o tom, že došlo ke Změně územního plánu, či o nabytí účinnosti prvního územního rozhodnutí v rámci Investičního záměru, či o nabytí účinnosti prvního stavebního povolení v rámci Investičního záměru, jinak bude odpovídat za škodu z toho vzniklou.
- 7.3 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností podle Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší

moci. Za vyšší moc, pokud je příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou, se pro účely Smlouvy považuje:

7.3.1 mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

7.3.2 nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci.

7.4 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností podle Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost podle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

7.5 Smluvní strany vylučují právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat v důsledku porušení povinností uvedených ve Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

8 PŘECHOD A POSTOUPENÍ SMLOUVY

8.1 Práva a povinnosti ze Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

8.2 Pokud Investor zamýšlí převést svá práva a povinnosti k Pozemkům nebo kterékoli jejich části na jiný subjekt, je povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu Smlouvy.

8.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající nesmí být do poskytnutí Plnění Investora postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu MČ s výjimkou postoupení nebo převodu na osoby ze skupiny Investora nebo financující banku či investora Investičního záměru, s kterým MČ souhlasí.

8.4 Ustanovení odst. 8.2 a 8.3 neplatí pro převody Pozemků nebo jejich částí na koncové uživatele/majitele bytových a nebytových jednotek, včetně SVJ, družstva, převody pozemků s dokončenými budovami (kdy nebude dům rozdělen na jednotky) a dále na převody technické infrastruktury a pozemků pro ni.

8.5 Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle Smlouvy. Pokud MČ do dvou měsíců od řádného vyrozumění Investorem podle Smlouvy nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.

8.6 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Pozemkům ve svém vlastnictví smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích ze Smlouvy.

8.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé ze Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

9 TRVÁNÍ SMLOUVY

9.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících ze Smlouvy.

9.2 Odstoupení od Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených ve Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních

ustanovení Občanského zákoníku zakládající právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy.


- 9.3 MČ je oprávněna od této Smlouvy odstoupit pro prodlení Investora v případě, že Investor nesplní jakýkoli závazek Investora dle odst. 4.6 či 6.5 této Smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy měly být závazky Investora splněny podle odst. 4.6 či 6.5 této Smlouvy. V takovém případě odstoupení od Smlouvy však nezaniká závazek Investora uhradit MČ finanční plnění ani závazek Investora uhradit smluvní pokuty či úroky z prodlení.
- 9.4 Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud nedojde k přijetí Změny územního plánu ani do 30.6.2026.
- 9.5 V případě pravomocného zrušení Změny územního plánu, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí 30 dní odstoupit od této Smlouvy.
- 9.6 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od Smlouvy, nebo ji jinak ukončit, je tato Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení písemného oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení Smlouvy, podle kterého Smluvní strana zamýšlí ukončit tuto Smlouvu. K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po 20 dnech od doručení oznámení podle předchozí věty.
- 9.7 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. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Smluvní strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- 9.8 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran ze Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (ex nunc), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku účinnosti Smlouvy. Ukončením účinnosti Smlouvy není dotčena povinnost Smluvních stran provést úkony nezbytné v zájmu naplnění obecně prevenční povinnosti pro předcházení vzniku škod.

10 DORUČOVÁNÍ

- 10.1 Písemná komunikace Smluvních stran bude probíhat alespoň jedním z následujících způsobů (s tím, že primárním způsobem doručování je způsob podle odst. 10.1.4 Smlouvy), není-li ve Smlouvě stanoveno jinak:
- 10.1.1 osobním doručením do sídla druhé Smluvní strany prostřednictvím podatelny;
- 10.1.2 doporučeným dopisem zaslaným do sídla druhé Smluvní strany;
- 10.1.3 doručením kurýrem do sídla druhé Smluvní strany;
- 10.1.4 datovou zprávou zaslanou do datové schránky druhé Smluvní strany.
- 10.2 Investor nejpozději v den odeslání písemnosti současně zašle kopii písemnosti společně s informací, jakým způsobem byla písemnost odeslána, na e-mailovou adresu kontaktní osoby MČ podle odst. 10.3.1 Smlouvy. MČ za stejných podmínek zašle písemnost na e-mailovou adresu obou kontaktních osob Investora podle odst. 10.3.2 Smlouvy. Nedodržení paralelního e-mailového doručení dle tohoto odstavce některou ze Smluvních stran nemá právní následky nedoručení písemnosti.
- 10.3 Kontaktními osobami Smluvních stran jsou:
- 10.3.1 Za MČ:




10.3.2 Za Investora:


10.4 Smluvní strany jsou oprávněny změnit svoji kontaktní osobu písemným oznámením zaslaným druhé Smluvní straně v souladu s tímto čl. 10 Smlouvy. Změna kontaktní osoby nevyžaduje uzavření dodatku ke Smlouvě a je účinná dnem doručení oznámení podle předchozí věty druhé Smluvní straně.

11 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se Smlouvy.
- 11.2 Tato Smlouva je platná okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato Smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Uveřejnění smlouvy zajistí MČ, pokud MČ uveřejnění smlouvy ve výše uvedené lhůtě 30 dnů od jejího uzavření nezajistí, je oprávněn uveřejnění zajistit Investor. Investor prohlašuje, že nic z obsahu Smlouvy, včetně příloh, nepovažuje za důvěrné, za obchodní tajemství či za vyloučené z uveřejnění.
- 11.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- 11.4 Pokud jakákoliv ustanovení nebo jakékoliv části ustanovení Smlouvy budou považovány za neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné, nebude mít taková neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost za následek neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost celé Smlouvy, ale celá Smlouva se bude vykládat tak, jako kdyby neobsahovala příslušná neplatná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení nebo části ustanovení a práva a povinnosti Smluvních stran se budou vykládat přiměřeně. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným či nevymahatelným.
- 11.5 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů, vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání odpovědných osob nebo jiných pověřených subjektů.
- 11.6 Nebudou-li vzájemné rozpory vyřešeny smírně ani do 60 dnů, všechny spory vznikající ze Smlouvy a v souvislosti s ní včetně sporů o její výklad či platnost budou rozhodovány příslušným soudem MČ v České republice a to podle českého práva.
- 11.7 Vztahy ze Smlouvy vyplývající i vztahy Smlouvou neupravené se řídí právním řádem České republiky.
- 11.8 Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany

potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

- 11.9 Veškeré změny nebo doplňky Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě číslovaných dodatků Smlouvy podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran, není-li v Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 11.10 Doložka podle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání MČ. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 8.4.2024, č. 1518/24, a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
- 11.11 Investor bere na vědomí, že MČ je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
- 11.12 Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž MČ obdrží dvě (2) vyhotovení a Investor obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 11.13 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 11.14 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
1. Mapový zakres – situace Osa Červený vrch
 2. Informace o U 1362 z webu HMP, resp. IPR Praha ke dni 4.4.2024
 3. Výpočet výše plnění
 4. Vzorový výpočet inflačního indexu
 5. Vzor ručitelského prohlášení
- 11.15 V případě jakýchkoli rozporů mezi ustanovením těla Smlouvy a jejími přílohami má přednost tělo Smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

městská část Praha 6

Mgr. Jakub Stárek
starosta

CPI Reality, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva

U1362 Vytvoření lokálního centra Červený Vrch

Předmět

Vytvoření lokálního centra Červený Vrch

Městská část

Praha 6

Katastr: parcelaVokovice: 1281/295, 1281/294, 1281/391, 1281/61, 1281/289, 1281/594,
1281/393, 1281/297, 1281/291, 1281/293, 1281/392, 1281/290, 1281/298,
1281/390, 1281/593, 1281/448, 1281/292**Rozloha [m²]**

9 471

Původní stav ÚP

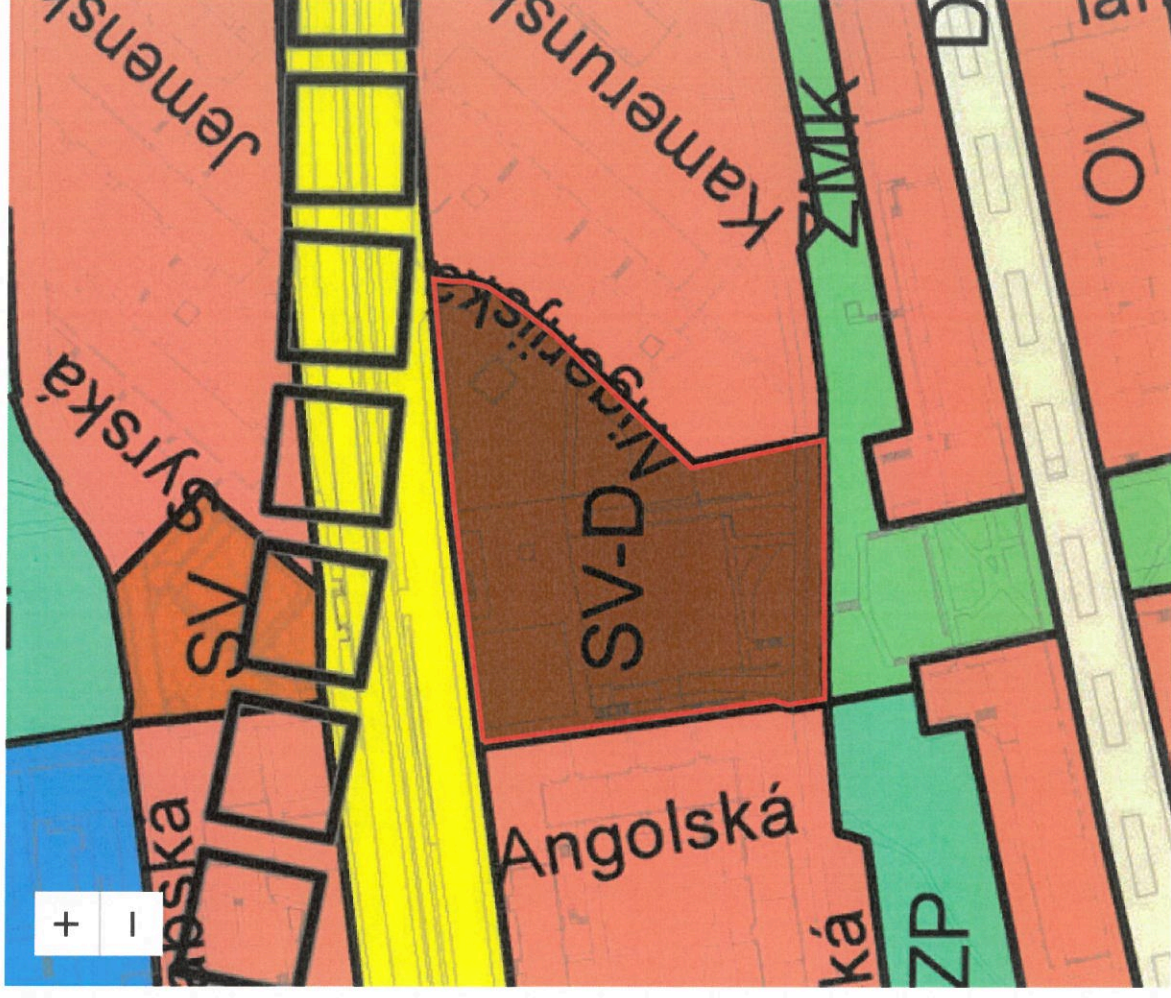
kód D v ploše SV

Upravený stav ÚP

kód G v ploše SV

*↗ Informace o regulativech využití území***Stav změny**

Pořizovaná úprava

Podnět na úpravuP6/2018 UPPLA*↗* **Výkresy ÚP***↗* Schéma pořizování změny ÚP

Výpočet kontribuce pro pozemky ve vlastnictví CPI Reality, a.s.:

U 1362

SV-D (KPP 0,8) → SV-G (KPP 1,8)

parc. č.	1281/289	2 154,00	m ²		
	1281/290	907,00	m ²		
	1281/291	218,00	m ²		
	1281/390	241,00	m ²		
	1281/391	195,00	m ²		
rozloha		3 715,00	m²		
		3 715,00	m ²	3 715,00	m ²
KPP		0,80		1,80	
max HPPs		2 972,00	m ²	6 687,00	m ²
ΔHPP		3 715,00	m ²		
T ₁		926,00	Kč/m ²		
T ₂		3 042,00	Kč/m ²		
R = HPPs x T ₁ + ΔHPP x T ₂ =		2 752 072,00	Kč		
		11 301 030,00	Kč		
		14 053 102,00	Kč		

Příloha č. 4 Vzorový výpočet inflačního indexu

2022

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců (INDEX CPI).

2022 15,10% dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

Průměrná roční míra inflace, vypočtená jako průměr čtvrtletních indexů realizovaných cen nových bytů v Praze za všechna čtyři čtvrtletí uplynulého kalendářního roku, které sledují změnu čtvrtletního indexu oproti stejnému čtvrtletí předchozího kalendářního roku. (Indexy realizovaných cen nových bytů v Praze).

1. kvartál	2022	30,30%	dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-1-ctvrtleti-2022
2. kvartál	2022	26,30%	dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-2-ctvrtleti-2022
3. kvartál	2022	13,70%	dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-3-ctvrtleti-2022
4. kvartál	2022	2,90%	dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2022

průměr: 18,30%

Výpočet inflačního navýšení pro potřeby smlouvy:

$$\frac{15,10\% + 18,30\%}{2} = \underline{\underline{16,70\%}}$$

PROHLÁŠENÍ O RUČENÍ

KE SMLOUVĚ O SPOLUPRÁCI ZE DNE [●]

učiněné v souladu s § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen „Prohlášení“)

Článek I.

Definice pojmů

- 1.1 **Ručitelem** se v tomto prohlášení rozumí společnost **Czech Property Investments, a.s.**, se sídlem na adrese Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 427 16 161, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1115 (dále jen „**Ručitel**“).
- 1.2 **Věřitelem** se v tomto prohlášení rozumí **Městská část Praha 6**, se sídlem Čs. armády 601/23, 160 00 Praha 6, identifikační číslo osoby 000 63 703 (dále jen „**Věřitel**“).
- 1.3 **Dlužníkem** se v tomto prohlášení rozumí společnost **CPI Reality, a.s.**, se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo osoby 281 83436, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spisovou značkou B 12613 (dále jen „**Dlužník**“).
- 1.4 **Smlouvou** se v tomto prohlášení rozumí Smlouva o spolupráci, která byla uzavřena mezi Věřitelem a Dlužníkem dne [●], o úpravě spolupráce Věřitele a Dlužníka ve vztahu k zamýšlenému investičnímu záměru Dlužníka a související změně územního plánu na území spravovaném Věřitelem (dále jen „**Smlouva**“).

Článek II.

Ručitelské prohlášení

- 2.1 Ručitel tímto závazně a neodvolatelně prohlašuje, že ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“) přebírá ručení za plnění veškerých peněžitých závazků a dluhů Dlužníka vůči Věřiteli vyplývajících ze Smlouvy a/nebo vznikajících v souvislosti se závazkem ze Smlouvy, ať již existujících či budoucích, podmíněných či nepodmíněných, které v době jejich splatnosti nesplní Dlužník, včetně závazku Dlužníka k náhradě újmy vzniklé v důsledku porušení povinnosti Dlužníka ze Smlouvy, či jiných závazků Dlužníka sankční nebo reparační povahy. Text Smlouvy je přílohou tohoto Prohlášení.
- 2.2 Ručitel prohlašuje, že (i) je řádně založenou a existující společností a má neomezené právo vlastnit majetek; (ii) je oprávněn k podpisu a plnění tohoto Prohlášení a toto Prohlášení bylo řádně schváleno v souladu s právními předpisy i zakladatelskými právními jednáními a vnitřními předpisy Ručitele; (iii) Ručitel není v úpadku, ani si nepřivodí úpadek poskytnutím zajištění dle tohoto Prohlášení nebo plněním na jeho základě; (iv) toto Prohlášení a právní jednání jím předpokládaná odpovídají a s přihlédnutím ke všem Ručiteli známým skutečnostem a okolnostem budou odpovídat majetkovým poměrům Ručitele; (v) toto Prohlášení je poskytnuto za legitimním účelem Ručitele v souladu s podmínkami běžnými v obchodním styku a poskytnutí takového zajištění může být odůvodněně považováno jako souladné se zájmem Ručitele a osob tvořících s Ručitelem koncern; (vi) poskytnutí zajištění

dle tohoto Prohlášení není a nebude v rozporu se smluvními, zákonnými ani jinými povinnostmi Ručitele.

Článek III.

Společná ustanovení

- 5.1 Ručitel bude Věřitele včas informovat o jakékoli změně jeho adresy, resp. adresy pro doručování poštovních zásilek.
- 5.2 Ručitel bere na vědomí a je srozuměn s tím, že přebírá ručení za pohledávky, jejichž výše není předem známa a může se v průběhu zajištění měnit.
- 5.3 Ručitel oznámí Věřiteli všechny skutečnosti, které by mohly mít podstatný vliv na změnu schopnosti plnit jeho závazky dle tohoto Prohlášení.
- 5.4 Závazek Ručitele podle tohoto Prohlášení zaniká úplným a konečným splněním všech pohledávek Věřitele ze Smlouvy a až do takového zániku nemůže být Ručitelem toto prohlášení jednostranně měněno či odvoláno, pokud v tomto Prohlášení není uvedeno jinak.
- 5.5 Toto Prohlášení je vyhotoveno v jednom originále, který náleží Věřiteli. Ručitel obdrží fotokopii Prohlášení.
- 5.6 Toto Prohlášení se řídí právním řádem České republiky.

V Praze dne [DOPLNIT]

Czech Property Investments, a.s.

Podpis: _____

Jméno: [DOPLNIT]

Funkce: [DOPLNIT]

Věřitel ve smyslu ustanovení § 2018 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tímto výše uvedené ručitelské prohlášení přijímá.

V Praze dne [DOPLNIT]

Městská část Praha 6

Podpis: _____

Jméno: [DOPLNIT]

Funkce: [DOPLNIT]