

## NA STRANĚ JEDNÉ:

### **Harfa District a.s.**

IČO: 170 58 414, DIČ: CZ17058414

zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 27218

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena Františkem Dombekem, předsedou představenstva a členem představenstva A,  
a Davidem Musilem, členem představenstva B  
(dále jen „**Harfa District**“)

a

### **Harfa BC C s.r.o.**

IČO: 140 84 775, DIČ: CZ14084775

zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. C 360292

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupena Ing. Janem Kozlerem, jednatelem, a Ing. Janem Kolacím, jednatelem

(dále jen „**Harfa BC C**“)

(Harfa District, Harfa BC C společně i jednotlivě i jako „**Investor**“)

za účasti

### **Bestsport, a.s.**

IČO: 242 14 795, DIČ: CZ24214795

zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. B 17875

se sídlem Českomoravská 2345/17a, Libeň, 190 00 Praha 9

zastoupena Ing. Robertem Schafferem, předsedou představenstva

(dále jen „**Bestsport**“)

A

## NA STRANĚ DRUHÉ:

### **Městská část Praha 9**

IČO: 00063894

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9,

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen jako „**Městská část**“)

(Investor, Bestsport a Městská část Praha 9 společně pak i jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, (dále jen „**občanský zákoník**“)

tuto **smlouvu o spolupráci** (dále jen „**Smlouva**“).

č. 2024/OSM/0103/OINO

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Harfa District a Harfa BC C jsou vlastníky pozemků nacházejících se na území Městské části Praha 9, specifikovaných (vč. vlastnictví Harfa District a Harfa BC C) v nedílné příloze č. 1 této Smlouvy, a mají zájem na jejich části ohraničené v uvedené příloze přerušovanou červenou čarou (tato část dále jen „**Pozemky**“) realizovat stavební projekty, uvedené v odst. 1.9 této Smlouvy, zahrnující i výstavbu nebytových prostor a bytů, a mají zájem na vybudování související veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti umožňující plnohodnotnou integraci těchto projektů do okolní zástavby.
- 1.2. Městská část plní úkoly obce včetně povinnosti zajišťovat veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost v zájmu svých občanů a obyvatel Městské části Praha 9.
- 1.3. Společnost Bestsport je vlastníkem pozemků přiléhajících k Pozemkům a rovněž vlastníkem části Pozemků, na nichž je uvažována částečná úprava Veřejného prostoru (tak, jak jsou tyto definované níže). Společnost Bestsport se účastní této Smlouvy pouze z důvodu, že úpravy Veřejného prostoru (tak, jak jsou definované níže) zasahují či jsou realizovány na pozemcích v jejím vlastnictví. Mezi Bestsportem a některým z Investorů v budoucnu může vzniknout užívací vztah ve vztahu k některým pozemkům ve vlastnictví některého z Investorů či může část těchto pozemků přímo i nabyt, a to i vice versa.
- 1.4. Městská část a Investor berou na vědomí, že skutečnost, že společnost Bestsport je účastníkem této Smlouvy neznamena poskytnutí jakéhokoliv souhlasu společnosti Bestsport se Změnou či projektem Nové centrum Vysočany a ani účast společnosti Bestsport na této Smlouvě nelze brát jako vzdání se práva společnosti Bestsport podávat připomínky, stanoviska, podněty ve všech stupních plánování a řízení jako účastník řízení, tedy vlastník dotčených pozemků v souladu zákonem č. 283/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „**Stávající SZ**“) nebo se zákonem 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**Nový SZ**“) ve věci Změny nebo projektu Nové centrum Vysočany nebo kteréhokoliv Projektu.
- 1.5. Smluvní strany tak mají shodný zájem na tom, aby současně se stavebními projekty Investora, uvedenými v odst. 1.9 této Smlouvy, vznikala i související veřejná infrastruktura a občanská vybavenost. Proto uzavírají tuto Smlouvu, jejímž předmětem je vzájemná spolupráce při naplňování účelu dle tohoto odstavce.
- 1.6. Smluvní strany tuto Smlouvu uzavírají jako smlouvu soukromoprávní. Městská část tuto Smlouvu uzavírá výhradně ve své samostatné působnosti, není jí nikterak dotčena působnost přenesená, a žádné ujednání této Smlouvy nemá a nemůže mít dopad na jakékoliv veřejnoprávní rozhodnutí obce či kteréhokoliv jejího orgánu.
- 1.7. Investor má v návaznosti na návrh změny územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejímž návrhovatelem je Městská část, aktuálně je evidována jako podnět číslo 101/2023 (dále jen „**Podnět**“), jejíž grafické znázornění je zakresleno v příloze č. 2 této Smlouvy, a její podkladovou studii zpracovanou QARTA ARCHITEKTURA s.r.o., publikovanou ze strany Úřadu Městské části Praha 9 a schválenou Zastupitelstvem Městské části Praha 9 usnesením č 39/2023 dne 5. 9. 2023 (dále jen „**Podkladová studie**“), v úmyslu na Pozemcích realizovat výstavbu developerského projektu (dále jen „**Nové centrum Vysočany**“).
- 1.8. Předpokladem realizace projektu Nové centrum Vysočany je platný a účinný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, jehož podoba ve vztahu k Pozemkům bude v podstatných ohledech odpovídat Podkladové studii; platné a účinné opatření obecné povahy, jímž bude přijata změna

územního plánu, či nový územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (ať už bude označen jakkoli), kterým bude do územního plánu promítnut Podnět, a to v rozsahu, kterým bude umožněna realizace projektu Nové centrum Vysočany, tak jak je vymezen Základními parametry Projektů v příloze č. 3 (viz dále), je dále označována jako „**Změna**“. Bez ohledu na uvedené v zájmu právní jistoty smluvní strany sjednávají, že Změna bude (také, vedle objektivního hlediska daného jejím přijetím v plném rozsahu) považována za přijatou doručením písemného prohlášení účastníků na straně Investora Městské části Praha 9, že podmínku nabytí účinnosti Změny považují Investoři za splněnou (doručením takového prohlášení bude také vyloučeno splnění rozvazovací podmínky dle odst. 1.12 níže).

1.9. Projekt Nového centra Vysočany se skládá z dílčích projektů, které budou realizovány společnostmi Harfa District a Harfa BC C, které jsou výlučnými vlastníky Pozemků. Konkrétně Projekt Nového centra Vysočany tvoří:

- a) Projekt „Vysočany Living“, zajišťovaný společností Harfa District (dále jen „**Projekt Vysočany Living**“);
- b) Projekt „Harfa SO16“, zajišťovaný společností Harfa BC C (dále jen „**Projekt SO16**“);

dále jsou tyto dílčí projekty označovány jen jako „**Projekty**“ a jsou vymezeny v nedílné příloze č. 3 této Smlouvy.

Příloha č. 3 rovněž vymezuje tzv. Základní parametry Projektů, které musí být při realizaci Projektů dodrženy, v ostatních ohledech je vymezení Projektů pouze předběžné, je inspirováno Podkladovou studií a bude dále upravováno a rozvíjeno.

1.10. Investor a Městská část jsou si vědomy, že realizace Projektů vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, resp. občanskou vybavenost v okolí, na jejíž vybudování a rozvoj Investor Městské části a ve veřejném zájmu poskytne nepeněžitě i peněžitě plnění, a to způsobem a rozsahem ujednaným dále v této Smlouvě (dále jen „**Plnění investora**“).

1.11. Dohodnutá výše Plnění investora činí celkem **518 805 658,- Kč**, když výše Plnění investora je dohodnuta na základě *Metodiky spolupůlčasti investorů* schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 27. ledna 2022 (dále jen „**Metodika**“) a způsob kalkulace ujednané výše Plnění a jeho rozdělení na jednotlivé Projekty jsou specifikovány v nedílné příloze č. 4 této Smlouvy. Z celkové částky Plnění investora činí:

- a. podíl společnosti Harfa District částku **425 420 639,- Kč** a odpovídá maximální kapacitě HPP Projektu Vysočany Living ve výši **166 973 m<sup>2</sup>** (dále jen „**Maximální kapacita HPP Vysočany Living**“)

a

- b. podíl společnosti Harfa BC C částku **93 385 018,- Kč** a odpovídá maximální kapacitě HPP SO16 ve výši **36 653 m<sup>2</sup>** (dále jen „**Maximální kapacita HPP SO16**“)

1.12. Smluvní strany berou na vědomí, že pokud by Změna nenabyla účinnosti, nelze Projekty z objektivního důvodu realizovat. Smluvní strany proto tuto Smlouvu uzavírají s následující rozvazovací podmínkou: nedojde-li ani do **31. 12. 2030** k nabytí účinnosti Změny, zaniká tato Smlouva od počátku, a Smluvní strany si jsou povinny vrátit plnění, která si na základě této Smlouvy případně poskytly.

## 2. PŘEDMĚT SMLOUVY

### 2.1. Smluvní strany si ujednávají následující závazky:

#### 2.1.1. Závazky Investora

Investor se zavazuje poskytnout Městské části Plnění investora, a to jako finanční příspěvky dle čl. 7 níže („**Příspěvky investora**“) a věcná plnění specifikovaná v čl. 3 až 6 této Smlouvy (věcná plnění dále jen „**Nefinanční plnění**“).

#### 2.1.2. Závazky Městské části

Městská část se zavazuje poskytovat Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s jí navrženou Změnou, a to zejména tím, že poskytne ve vztahu ke Změně stanoviska a souhlasy potřebná z její strany pro schválení Změny a nebude činit úkony a právní jednání, v důsledku nichž by došlo k prodloužení doby schválení Změny či nabytí její účinnosti. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny.

Městská část prohlašuje, že s realizací Projektů souhlasí a za předpokladu jejich realizace v mezích Základních parametrů poskytne ve vztahu k Projektům potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle příslušného stavebního zákona.

Za předpokladu realizace Projektů v mezích Základních parametrů se Městská část zdrží jakýchkoli kroků, které by bránily realizaci Projektů, z důvodu takových vlastností Projektů, které odpovídají Základním parametrům.

V případě jiných důvodů bude Městská část vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami Městské části, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat příslušného Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje Městská část pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Městská část není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu Městské části při výkonu státní správy v přenesené působnosti ani do jakéhokoliv rozhodování hl. m. Prahy a Magistrátu hl. m. Prahy. Předmětem této Smlouvy není jakýkoli závazek Městské části, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

## 3. STŘEDNÍ ŠKOLA

3.1. Společnost Harfa District se zavazuje převést na hlavní město Praha do svěřené správy Městské části část Pozemků, která je v jejím vlastnictví, a sice část pozemky o předpokládané výměře 1.000 m<sup>2</sup>, určené pro výstavbu střední školy (dále jen jako „**Pozemek pro SŠ**“). Pozemek pro SŠ bude vyčleněn z části Pozemků specifikované v příloze č. 5. Bližší určení polohy a výměry Pozemku pro SŠ bude provedeno na základě územní studie schválené Městskou částí a společností Harfa District, konečné stanovení polohy a výměry Pozemku pro SŠ pak bude provedeno na základě příslušného geometrického plánu zpracovaného společností Harfa District pro účely oddělení Pozemku pro SŠ a schváleného Městskou částí.

3.2. Na Pozemku pro SŠ zamýšlí Městská část vybudovat na své náklady budovu stavebně uzpůsobenou pro provoz střední školy, jejíž uvažované základní parametry jsou uvedeny v příloze č. 5 (dále jen „**SŠ**“). Společnost Harfa District se zavazuje na své náklady obstarat projektovou dokumentaci nezbytnou pro povolení záměru stavby SŠ a dále povolení záměru, resp. pravomocné

veřejnoprávní povolení umožňující stavbu SŠ dle platných právních předpisů (stavební povolení/společné povolení, resp. povolení záměru) včetně všech podmiňujících a podkladových stanovisek, vyjádření a souhlasů (veřejnoprávní povolení umožňující stavbu včetně podkladových a podmiňujících aktů dále jen „**Povolení**“) (projektová dokumentace SŠ a Povolení pro SŠ dále jen „**Dokumentace a povolení SŠ**“). Dokumentaci a povolení SŠ obstará Harfa District v souladu se specifikací SŠ uvedenou v příloze č. 5 a její konkretizací na základě požadavků Městské části, které budou, včetně jejich zapracování do projektové dokumentace projednány pracovní skupinou, kterou za tímto účelem Harfa District a Městská část společně ustaví (dále jen „**Pracovní skupina**“). Do Pracovní skupiny nominují Harfa District a Městská část své zástupce, kterým poskytnou potřebná pověření a podporu. K vyslání svých zástupců do Pracovní skupiny mohou být vyzváni Harfou District a Městskou částí i další účastníci této Smlouvy a instituce.

- 3.3. Společnost Harfa District se zavazuje převést Městské části vlastnické právo k Pozemku pro SŠ a práva k Dokumentaci a povolení SŠ, přičemž převáděný Pozemek pro SŠ může být zatížen pouze věcnými břemeny nebránícími či neztěžujícími jeho užívání v souladu s touto Smlouvou a jejím účelem. Vlastnické právo k Pozemku pro SŠ bude společností Harfa District převedeno na základě kupní smlouvy uzavřené v souladu s platnými právními předpisy, přičemž strany použijí smluvní formu, s níž budou spojeny nejnižší transakční náklady stran a bude odpovídat standardům obvyklým pro srovnatelné převody plnění obcím dle Metodiky. Kupní cena za převod vlastnického Práva k Pozemku pro SŠ bude určena podle Metodiky, nepřesáhne však 3 % z ceny obvyklé v místě a čase Pozemku pro SŠ. Práva k Dokumentaci a povolení SŠ budou v rámci převodu převedena bezúplatně. Pro účely započítání na Plnění investora bude započítatelná hodnota tohoto Nefinančního plnění (Pozemku pro SŠ a Dokumentace a povolení SŠ) stanovena dle odst. 8.2 níže, přičemž v případě, že započítatelná hodnota tohoto Nefinančního plnění nedosáhne jeho příslušné Předpokládané hodnoty stanovené v Příloze č. 10, sjednává se odchýlně od poslední věty odst. 8.2, že společnost Harfa District poskytne Městské části nezapočítaný rozdíl do výše Předpokládané hodnoty tohoto Nefinančního plnění v penězích ve lhůtě 30 dnů po stanovení započítatelné hodnoty tohoto Nefinančního plnění dle odst. 8.2 níže.
- 3.4. Společnost Harfa District se zavazuje vyzvat Městskou část k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod Pozemku pro SŠ na hlavní město Praha do svěřené správy Městské části, včetně všech jeho součástí a příslušenství a dále bezúplatný převod Dokumentace a povolení SŠ, včetně licence k jejímu užití v odpovídajícím rozsahu, a to do šesti měsíců poté, kdy nabude právní moci Povolení pro SŠ, nejpozději však do jednoho roku poté, kdy nabude právní moci poslední z Povolení povolujících výstavbu staveb náležejících k Projektu Vysočany Living, které dohromady představují více než 50% Maximální kapacity HPP Vysočany Living. Před odesláním výzvy společnost Harfa District na své náklady vyhotoví geometrický plán pro oddělení Pozemků pro SŠ od Pozemků, bude-li vyhotovení takového geometrického plánu potřebné. Městská část se zavazuje kupní smlouvu uzavřít do 90 dnů od doručení výše uvedené výzvy. Nevyzve-li společnost Harfa District Městskou část k uzavření darovací smlouvy dle tohoto odstavce, je tak oprávněna učinit Městská část vůči společnosti Harfa District. Ujednání tohoto odstavce o kupní smlouvě je ujednáním o smlouvě budoucí. Nesplní-li vyzvaná smluvní strana svou povinnost kupní smlouvu uzavřít, má druhá smluvní strana právo navrhnout stanovení obsahu budoucí smlouvy soudem, a to ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy měla být povinnost uzavřít budoucí smlouvu splněna.
- 3.5. Společnost Harfa District a Městská část jsou si vědomy skutečnosti, že dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí vyhrazeno zastupitelstvu Městské části, tj. závazek Městské části k uzavření kupní smlouvy, jak je deklarován touto Smlouvou, je sjednán za podmínky, že o nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem rozhodne zastupitelstvo Městské části, přičemž Smluvní strany deklarují, že dostát požadavku získat souhlasné rozhodnutí zastupitelstva Městské části s převodem nemovitých věcí je potřeba nejenom schválením této Smlouvy, ale i schválením kupní smlouvy.

- 3.6. Společnost Harfa District prohlašuje, že pro SŠ vyhradila kapacitu (předběžně 6 203 m<sup>2</sup> HPP), která tak nebude využita v rámci Projektu Vysočany Living pro jiné účely a tato vyhrazená kapacita bude představovat nevyužitou část Maximální kapacity HPP Vysočany Living, jejíž hodnota bude ve smyslu Metodiky započitatelná na Plnění investora.
- 3.7. Městská část je povinna zajistit, aby Pozemek pro SŠ a Příspěvek SŠ byl využit výlučně pro výstavbu SŠ.
- 3.8. Společnost Harfa District a Městská část si ujednávají, že kupní smlouva, ujednaná v tomto článku Smlouvy, bude mít následující náležitosti:
- v případě Dokumentace pro SŠ převádějící převede na nabyvatele výhradní licenci k jejímu užití za obvyklým a touto Smlouvou ujednaným účelem v odpovídajícím rozsahu,
  - prodávající postoupí a převede na nabyvatele veškerá práva a povinnosti z Povolení pro SŠ,
  - převáděné Pozemky pro SŠ musí být prosty zástavních, podzástavních i předkupních práv, jakožto jakýchkoliv jiných věcných či závazkových práv třetích osob s výjimkou věcných břemen, které nebrání jejich užití pro výstavbu SŠ či ji neztěžují (tím není nijak dotčena ani možnost zřízení věcných břemen v souladu s touto Smlouvou), v opačném případě není Městská část povinna kupní smlouvu uzavřít.

#### 4. MATEŘSKÁ ŠKOLA

- 4.1. Společnost Harfa District se zavazuje na své náklady v jednom (1) z domů realizovaných v rámci Projektu Vysočany Living na své náklady vybudovat mateřskou školu (dále jen „**Mateřská škola**“), která bude mít následující parametry:
- Mateřská škola bude umístěna v nebytové jednotce či jednotkách domu vybudovaného v rámci Projektu Vysočany Living v části tohoto projektu rámcově znázorněné v příloze č. 6;
  - Mateřská škola bude odpovídat základním parametrům uvedeným v příloze č. 6;
  - s Mateřskou školou bude ve prospěch vlastníka nebytové jednotky, v níž bude Mateřská škola umístěna, spojeno právo výlučného užívání ke společným pozemkům náležejícím k domu, v němž se jednotka nachází, a to k části, která bude tvořit zahradu mateřské školy.
- 4.2. Společnost Harfa District dokončí výstavbu Mateřské školy tak, aby byla připravena k řádnému provozu, nejpozději do jednoho roku poté, kdy bude vydán kolaudační souhlas nebo nabude právní moci jiné rozhodnutí povolující užívání poslední ze staveb náležejících k části Projektu Vysočany Living v určené v příloze č. 6 k umístění Mateřské školy.
- 4.3. Společnost Harfa District a Městská část se dohodly, že Mateřská škola, resp. nebytové jednotky, ve kterých bude umístěna, nebude převedena do vlastnictví hlavního města Prahy a svěřené správy Městské části. Společnost Harfa District se zavazuje, že po dobu nejméně 15 let od kolaudace Mateřské školy nebude Mateřská škola užívána k jinému účelu, než je provoz mateřské školy, a touto povinností zaváže každého případného nabyvatele Mateřské školy.

#### 5. CYKLOSTEZKA

- 5.1. Společnost Harfa District se zavazuje vybudovat na své náklady na Pozemcích cyklostezku (dále jen „**Cyklostezka**“), tak jak je rámcově znázorněno v příloze č. 7 a v souladu se základními parametry tam uvedenými.

- 5.2. Společnosti Harfa District a Městská část se dohodly, že Cyklostezka nebude převedena do vlastnictví hlavního města Prahy a svěřené správy Městské části, bude však sloužit veřejnému zájmu po celou dobu své existence, nejméně však po dobu 20 roků. Společnosti Harfa District zajistí veřejný bezplatný přístup pro veřejnost formou zřízení bezúplatné služebnosti stezky ve prospěch Městské části nebo zajistí jiným způsobem veřejný bezplatný přístup na vybudovanou Cyklostezku.
- 5.3. Společnost Harfa District dokončí výstavbu Cyklostezky a její otevření pro veřejnost nejpozději současně s otevřením Veřejného prostoru pro veřejnost.

## 6. VEŘEJNÝ PROSTOR + ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ

- 6.1. Investor se zavazuje na částech Pozemků na své náklady vybudovat a upravit veřejný prostor, včetně centrálního veřejného prostoru (náměstí) se zpevněnými pochozími plochami a sadovými úpravy (dále jen „**Veřejný prostor**“). Veřejný prostor je uvažován v území vyznačeném v příloze č. 8 s možným přesahem na pozemky společnosti Bestsport, jak je vyznačeno v uvedené příloze č. 8.
- 6.2. Investor se zavazuje nalézt urbanistické, resp. architektonické řešení Veřejného prostoru cestou transparentní veřejné soutěže, jejímž bude zadavatelem společnost Harfa District, pořádané ve shodě s platnými právními předpisy (dále jen „**Soutěž**“), a to tak, aby byly respektovány podmínky vyplývající vazeb Veřejného prostoru na okolí, které jsou specifikovány v příloze č. 9, a Veřejný prostor bude navazovat na řešení území dle Podkladové studie.
- 6.3. Smluvní strany si v souvislosti s přípravou a pořádáním Soutěže poskytnou potřebnou součinnost. V rámci spolupráce při Soutěži Smluvní strany nominují každá svého zástupce do odborné poroty Soutěže.
- 6.4. Investoři dokončí úpravy Veřejného prostoru v souladu s tímto článkem a otevřou jej pro veřejnost nejpozději do jednoho roku poté, kdy bude vydán kolaudační souhlas nebo nabude právní moci jiné rozhodnutí povolující užívání poslední ze staveb Projektu Vysočany Living a Projektu SO16 bezprostředně sousedících s Veřejným prostorem.

## 7. FINANČNÍ PLNĚNÍ – PŘÍSPĚVKY INVESTORA

- 7.1. Investor se dále zavazuje nad rámce Nefinančních plnění uvedených v předchozích člancích této Smlouvy poskytnout Městské části následující finanční plnění, když:
  - a) Společnost Harfa District se zavazuje poskytnout finanční plnění v celkové výši **274 551 113 Kč** (dále jen „**Příspěvek Harfa District**“);
  - b) Společnost Harfa BC C se zavazuje poskytnout finanční plnění v celkové výši **93 385 018 Kč** (dále jen „**Příspěvek Harfa BC C**“)(společně „**Příspěvky investora**“)
- 7.2. Nárok Městské části na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká dnem následujícím po dni, v němž nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna (dále jen „**Den účinnosti Změny**“). Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- 7.3. Investor a Městská část se pak dohodly na následující splatnosti Příspěvků investora:

- a) do 30 dnů od uzavření této Smlouvy uhradí společnost Harfa District Městské části zálohu na Příspěvek Harfa District ve výši **12 300 000,- Kč**; tato záloha bude automaticky započtena na Příspěvek Harfa District v Den účinnosti Změny;
  - b) do 30 dnů od uzavření této Smlouvy uhradí společnost Harfa BC C Městské části zálohu na Příspěvek Harfa BC C ve výši **2 700 000,- Kč**; tato záloha bude automaticky započtena na Příspěvek Harfa District v Den účinnosti Změny;
  - c) do 30 dnů ode Dne účinnosti Změny uhradí společnost Harfa District Městské části splátku Příspěvku Harfa District ve výši **17 870 763,- Kč** která představuje doplatek do výše 10% Příspěvku Harfa District;
  - d) do 30 dnů ode Dne účinnosti Změny uhradí společnost Harfa BC C Městské části splátku Příspěvku Harfa BC C ve výši **3 922 850,- Kč**, která představuje doplatek do výše 10% Příspěvku Harfa BC C;
  - e) do 30 dnů od vydání ode dne právní moci jakéhokoli územního rozhodnutí dle Stávajícího SZ, popř. společného povolení dle Stávajícího SZ, nebo povolení záměru dle Nového SZ (jakékoli takové pravomocné rozhodnutí dále jen „**Rozhodnutí o umístění**“), **kterým bude umístěna stavba v rámci Projektu Vysočany Living**, bude společností Harfa District uhrazena Městské části splátka Příspěvku Harfa District vypočtená jako [**1 520,- Kč** \* celkové HPP staveb umístěných předmětným Rozhodnutím o umístění], nejvýše však do uhrazení celkové částky Příspěvku Harfa District;
  - f) do 30 dnů od vydání ode dne právní moci jakéhokoli **Rozhodnutí o umístění, kterým bude umístěna stavba v rámci Projektu Harfa SO16**, bude společností Harfa BC C uhrazena Městské části splátka Příspěvku Harfa BC C vypočtená jako [**2 367,- Kč** \* celkové HPP staveb umístěných předmětným Rozhodnutím o umístění], nejvýše však do uhrazení celkové částky Příspěvku Harfa BC C;
  - g) část Příspěvku Harfa District, která se nestala splatnou dle předchozích ustanovení, bude uhrazena Městské části společností Harfa District **do 8 výročí Dne účinnosti Změny** (dále jen „**Konečný termín splatnosti**“). V případě, že společnost Harfa District nevyčerpá Maximální kapacitu HPP Vysočany Living do Konečného termínu splatnosti, má společnost Harfa District právo požadovat snížení Příspěvku Harfa District za podmínky, že předloží Městské části podepsaný návrh dohody o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP, která bude svými podmínkami odpovídat požadavkům Metodiky. Dohodou o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP společnost Harfa District a Městská část upraví výši Maximální kapacity HPP Vysočany Living a poměrně také částku Příspěvku Harfa District.
  - h) část Příspěvku Harfa BC C, která se nestala splatnou dle předchozích ustanovení, bude uhrazena Městské části společností Harfa BC C do Konečného termínu splatnosti. V případě, že společnost Harfa BC C nevyčerpá Maximální kapacitu HPP SO16 do Konečného termínu splatnosti, má společnost Harfa BC C právo požadovat snížení Příspěvku Harfa BC C za podmínky, že předloží Městské části podepsaný návrh dohody o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP, která bude svými podmínkami odpovídat požadavkům Metodiky. Dohodou o nevyužití nevyčerpané kapacity HPP společnost Harfa BC C a Městská část upraví výši Maximální kapacity HPP SO16 a poměrně také částku Příspěvku Harfa BC C.
- 7.4. Příspěvky investora jsou poskytovány výhradně k účelům Městské části souvisejícím s občanskou vybaveností na území Městské části, tj. k účelům souvisejícím se vzděláváním, kulturou, školstvím, podporou a ochranou mládeže, dále pak účelům sociálním, zdravotnickým, ekologickým, humanitárním, tělovýchovným a sportovním, to vše ve smyslu § 20 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Městská část je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě



30 dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak byl využit Příspěvek investora poskytnutý Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto přiměřeně doložit.

- 7.5. V případě prodlení Investorů s úhradou Příspěvků investora, a to i přes písemnou výzvu ze strany Městské části s dodatečným termínem k plnění v trvání alespoň 15 pracovních dnů, uhradí dotčený Investor ve prospěch Městské části smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Za plnění Příspěvků investora v jejich celkové výši odpovídají Harfa District a Harfa BC C společně a nerozdílně.
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Příspěvku investora 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 za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem, a (ii) roční míry inflace podle indexu realizovaných cen nových bytů v Praze za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem. Inflační navýšení se aplikuje poprvé za kalendářní rok následujícím pět let po roce, v němž byla uzavřena tato Smlouva, přičemž bude provedeno na základě nárůstu hodnoty indexů za předchozí kalendářní rok.

## **8. NEFINANČNÍ PLNĚNÍ A JEHO ZAPOČITATELNOST**

- 8.1. Nefinanční plnění budou na úhradu Plnění investora započítána ve smyslu Metodiky v rozsahu započitatelných nákladů, za které se považují:
- a. náklady vynaložené na pořízení pozemků či pořízení nebo realizaci staveb, např. inženýrských sítí, komunikací, staveb školských, kulturních či sportovních zařízení, staveb dopravní obslužnosti, staveb ke zlepšení kvality životního prostředí, prvků obecního mobiliáře a obecní zeleně, jež budou v rámci Nefinančních plnění předávány Městské části nebo budou představovat zhodnocení majetku Městské části (včetně majetku svěřeného Městské části nebo svěřeného hl. m. Prahou či Městskou částí organizacím na území Městské části);
  - b. náklady vynaložené na architektonické studie, projekční, administrativní, právní a přípravné práce, jež se vztahují k Nefinančním plněním dle předchozího bodu a);
  - c. případné poplatky či úhrady za nezbytné trvalé či dočasné zábory, a to ať již budou mít formu poplatku za zábor veřejného prostranství, úplaty za výpůjčku, nájemného či úplaty za zřízení služebnosti.
- 8.2. Výše započitatelných nákladů dle předchozího odstavce bude stanovena ve vztahu ke každé samostatné části Nefinančního plnění dle dohody příslušného Investora a Městské části sjednané v příslušné realizační smlouvě (kupní/darovací či jiné) upravující poskytnutí příslušného Nefinančního plnění, resp. v písemném Protokolu potvrzujícím dokončení Nefinančního plnění v případě Nefinančních plnění, která nejsou Městské části předávána, buď:
- a. dle výše prokázaných nákladů vynaložených Investorem na daný účel, přičemž Městská část je oprávněna v případě pochybností ověřit, zda takto prokázané náklady nepřekračují ceny obvyklé a na úhradu Příspěvku investora započítat náklady na Nefinanční plnění pouze do výše cen obvyklých stanovených znaleckým posudkem; přičemž náklady vynaloženými na daný účel se rozumí náklady bez DPH a dále ta část DPH, která byla Investorem vynaložena na pořízení Nefinančního plnění a Investor ve vztahu k ní nebyl oprávněn uplatnit nárok na odpočet DPH, tj. ta část DPH, která nebyla Investorovi dle právních předpisů vrácena (tj. taková nevrácená DPH bude do hodnoty Nefinančního plnění započtena); nebo

- b. dle referenčních hodnot srovnatelných Nefinančních plnění ve smyslu Metodiky stanovených Metodikou s přihlédnutím k jejich indexaci dle Metodiky k datu předání příslušného Nefinančního plnění Městské části.

přičemž strany použijí ten z uvedených postupů, kterým bude získána výše započitatelných nákladů, která bude bližší ceně obvyklé takového Nefinančního plnění.

Náklady na Nefinanční plnění budou započteny na Plnění investora, a to vždy ve vztahu k určité části Nefinančního plnění na Předpokládanou hodnotu takového Nefinančního plnění uvedenou v odst. 8.3 níže. Nebude-li nejpozději do Konečného termínu splatnosti poskytnuto Investorem Nefinanční plnění, jehož započitatelná hodnota bude dosahovat Předpokládané hodnoty stanovené pro takovou část Nefinančního plnění v odst. 8.3 níže, je Městská část oprávněna požadovat, aby nezapočtený rozdíl do výše Předpokládané hodnoty takového Nefinančního plnění byl Investorem poskytnut jako peněžní plnění; v takovém případě bude o příslušný rozdíl navýšen Příspěvek investora příslušného Investora.

- 8.3. Investor a Městská část shodně konstatují, že plnění Investora dle této Smlouvy je určeno jako dostatečné ve vztahu k jeho podílu na rozvoji území v souvislosti s Projekty, přičemž dle odborného odhadu Investora má Nefinanční plnění dle této Smlouvy ke dni uzavření této Smlouvy následující hodnotu (dále uvedené částky představují pro každou část Nefinančního plnění jeho „**Předpokládanou hodnotu**“):
- a) plnění dle článku 3 Smlouvy (SŠ včetně Dokumentace a povolení SŠ) celkem 55 000 000,- Kč a odpočet za nevyužitě HPP dle odst. 3.6 výše) celkem 18 869 526,- Kč;
  - b) plnění dle článku 5 a článku 6 Smlouvy (Cyklostezka a související úpravy Veřejného prostoru) celkem 53 000 000,- Kč;
  - c) plnění dle článku 6 Smlouvy (Soutěž) celkem 24 000 000,- Kč;

tj. celkově spolu s Příspěvkou investora dle čl. 7 Smlouvy částky uvedené v odst. 1.11 výše.

Bližší rozpis hodnot Nefinančního plnění je obsažen v příloze č. 10 této Smlouvy.

## 9. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI

- 9.1. Společnosti Harfa District a Harfa BC C se zavazují, že maximální HPP Projektu Nové centrum Vysočany bude v souladu se Změnou činit **203 626 m<sup>2</sup>** a nebude překročena **Maximální kapacita HPP Vysočany Living** ani **Maximální kapacita HPP SO16**.
- 9.2. Investor je oprávněn spolupracovat s vlastníky sousedních pozemků na realizaci plnění dle této smlouvy, přičemž tito vlastníci se mohou i podílet na skutečných realizačních nákladech nad rámec Plnění Investora.
- 9.3. Městská část prohlašuje, že je seznámena se záměrem Projektů. Městská část se zavazuje, že nebude v rámci samostatné působnosti vytvářet překážky pro realizaci Projektů. Městská část se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost Investorovi při plnění jeho povinností dle této Smlouvy. Strany jsou si vědomy toho, že neposkytnutím součinnosti v rozsahu, bez kterého Investor není schopen splnit svou povinnost dle této Smlouvy, se Investor nedostává do prodlení s plněním povinností, ke které nebyla součinnost poskytnuta a termíny plnění Investora se přiměřeně posunují. Městská část neposkytuje Investorovi žádnou součinnost při výkonu přenesené působnosti ani při jakékoliv činnosti, při níž je ve vrchnostenském postavení obce.
- 9.4. Smluvní strany si poskytnou nezbytnou součinnost pro převody předpokládané touto Smlouvou, včetně součinnosti pro řízení před katastrálním úřadem.

- 9.5. Městská část považuje plnění Investora ujednané v této Smlouvě za jeho přiměřený příspěvek k rozvoji území v souvislosti s Projekty a není oprávněna požadovat po Investorovi v souvislosti s podílem Investora na vybudování veřejné infrastruktury v návaznosti na Projekty jiné plnění, než je dohodnuto v této Smlouvě.

## 10. ZÁNIK TÉTO SMLOUVY

- 10.1. Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud druhá strana poruší podstatným způsobem svou povinnost dle této Smlouvy a takové porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě dle písemné výzvy k odstranění takového porušení, která nebude kratší než 90 dní. Za podstatné porušení se považuje takové porušení, které druhé smluvní straně brání plnit podstatnou povinnost vyplývající z této Smlouvy.
- 10.2. Investoři se pro účely tohoto článku považují společně za smluvní stranu.

## 11. DORUČOVÁNÍ

- 11.1. Doručováno bude datovou schránkou či na adresu smluvních stran uvedenou shora. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zmařila úmyslně dojití projevu vůle.

## 12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Práva a povinnosti stran z této Smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Postoupení jakéhokoliv práva či povinnosti plynoucí z této Smlouvy podléhá předchozímu písemnému schválení druhé smluvní strany, jinak je vůči druhé straně neúčinné. Městská část tímto výslovně souhlasí s postoupením jakýchkoli práv a povinností včetně celé Smlouvy nebo jakékoli její části ze strany Harfa District či Harfa BC C na jakýkoli subjekt ze skupiny KAPRAIN či PENTA, která bude příslušnou částí Projektu namísto společnosti Harfa District či Harfa BC C rozvíjet. Městská část se zavazuje k takovému postoupení poskytnout nezbytnou součinnost. Městská část rovněž souhlasí s tím, že jakýkoli závazek Investora z této Smlouvy může být splněn a právo vykonáno jiným subjektem dle předchozí věty i bez postoupení práv a povinností z této Smlouvy.
- 12.2. Označení pozemků uvedená v této Smlouvě odpovídají jejich označení ke dni uzavření této Smlouvy a případná změna označení nemá vliv na povinnost plnit dle jeho ujednaného obsahu.
- 12.3. S ohledem na předmět některých plnění dle této Smlouvy je hlavní město Praha oprávněno se souhlasem smluvních stran k této Smlouvě přistoupit.
- 12.4. Vstoupí-li Investor po uzavření této Smlouvy do jednání s hlavním městem Prahou o uzavření plánovací smlouvy ve smyslu ust. § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve vztahu k Projektům (dále jen „**Plánovací smlouva**“), poskytne mu Městská část nezbytnou součinnost k nahrazení této Smlouvy Plánovací smlouvou, a to za předpokladu, že v Plánovací smlouvě zůstane zachováno vymezení Projektů, výše, druh i splatnost plnění Investora dle této Smlouvy a že příjemcem veškerého ujednaného plnění bude nadále Městská část.
- 12.5. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy se vylučuje užití ust. § 1740 odst. 3 a ust. § 1793 až 1795 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 12.6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva představuje jedinou a úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy jakož i o všech jejích náležitostech. Zároveň prohlašují, že veškerá

ujednání obsažená v této Smlouvě, jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev Smluvní strany této Smlouvy po jejím uzavření nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.

- 12.7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze pořizovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran na téže listině. Jiná forma změny smlouvy se výslovně vylučuje. K zániku závazku z této smlouvy právním jednáním jedné nebo všech smluvních stran může dojít pouze tehdy, je-li dodržena písemná forma předmětného právního jednání.
- 12.8. Tato Smlouva byla sepsána v šesti (6) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý Investor a Bestsport obdrží po jednom vyhotovení, Městská část obdrží 3 vyhotovení.
- 12.9. Tato Smlouva má následující přílohy, které jsou její součástí:
- Příloha č. 1 – Katastrální mapa s vymezením Pozemků a přehled Pozemků
  - Příloha č. 2 – Stávající územní plán a podnět číslo 101/2023
  - Příloha č. 3 – Základní parametry Projektů
  - Příloha č. 4 – Výpočet výše Plnění investora
  - Příloha č. 5 – Území pro umístění SŠ a základní parametry SŠ
  - Příloha č. 6 – Území pro umístění MŠ a základní parametry MŠ
  - Příloha č. 7 – Umístění Cyklostezky a její základní parametry
  - Příloha č. 8 – Území pro umístění Veřejného prostoru
  - Příloha č. 9 – Některé požadavky na Veřejný prostor
  - Příloha č. 10 – Rozpis hodnot Nefinančního plnění
- 12.10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Tuto Smlouvu je Městská část povinna uveřejnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Smluvní strany dále berou na vědomí, že Městská část může obsah této Smlouvy zpřístupňovat žadatelům na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Smluvní strany prohlašují, že na žádnou část této Smlouvy se nevztahuje obchodní ani jiné tajemství.
- 12.11. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 9. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 9, a to usnesením ze dne 4.6.2024 č. Us ZMČ 27/24 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

NÁSLEDUJÍ PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

---

**Harfa District a.s.**

Jméno:

Oprávnění:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Jméno:

Oprávnění:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

---

**Městská část Praha 9**

Jméno:

Oprávnění:

---

**Harfa District a.s.**

Jméno:

Oprávnění:

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Jméno:

Oprávnění:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_ 2024

---

**Bestsport, a.s.**

Jméno:

Oprávnění: