



MC02P006F8D1

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 2,

se sídlem nám. Míru 600/20, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČO: 00063461,

zastoupena: Mgr. Janem Recmanem, místostarostou

(dále jen „**MČ**“)

a

Property Two s.r.o.,

se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, Praha 1, 110 00

IČO: 06789200

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 288869

zastoupená Rudolfem Vackem, jednatelem A, a Štěpánem Smrčkou, jednatelem B

(dále jen „**Investor**“)

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

Preamble

- A. Investor zamýšlí realizovat investiční záměr, který je podrobněji definován níže (dále jen „**Investiční záměr**“).
- B. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem.
- C. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- D. Smlouva vychází z pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“, v dílčích ohledech se však s ohledem na skutečnost, že Investiční záměr nevyžaduje Změnu ÚP, od těchto pravidel odchyluje.
- E. 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.
- F. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

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

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

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora.

Investorem se rozumí společnost Property Two s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, Praha 1, 110 00, IČO: 06789200, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednána 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.

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

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

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

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

Stavebním povolením se rozumí pravomocné stavební povolení dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, i pravomocné správní akty se stejným účinkem, zejména společné povolení, jakož i pravomocné správní akty se stejným účinkem vydané dle zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, zejména povolení záměru.

Studií se rozumí urbanistická a architektonická studie Investičního záměru, jejíž části tvoří přílohu č. 1 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.

Územním rozhodnutím se rozumí pravomocné územní rozhodnutí dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu o umístění Investičního záměru i pravomocné správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouva o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení, jakož i pravomocné správní akty se stejným účinkem vydané dle zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, zejména povolení záměru.

2

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován Investorem, které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy a realizace Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.2. této Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při vydání Územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Investiční záměr, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě.

III. Investiční záměr

- III.1 Investičním záměrem Investora je umístění polyfunkčního souboru staveb rezidenční a administrativní budovy s obchody a službami v parteru v území vymezeném ulicemi Vinohradská, Rubešova, Římská a budovou Českého rozhlasu („bývalý Transgas“). Aktuálně uvažovaná podoba Investičního záměru je uvedena ve Studii Investičního záměru, jejíž části jsou připojeny jako Příloha č. 1 Smlouvy. MČ bere na vědomí, že podoba Investičního záměru uvedená ve Studii není konečná a bude ve vazbě na projednávání Investičního záměru v reakci na něj podléhat úpravám; tím není dotčen závazek Investora respektovat při přípravě a realizaci Investičního záměru Základní parametry.
- III.2 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou parametry stanovené v příloze č. 2 této smlouvy. Je-li určitý Základní parametr uveden jako maximální, považuje se jakákoli skutečná hodnota Investičního záměru odpovídajícího tomuto parametru nepřekračující maximální hodnotu Základního parametru za vyhovující.
- III.3 Investor je povinen při realizaci Investičního záměru postupovat v souladu s veškerými rozhodnutími orgánů státní správy, které budou pro realizaci Investičního záměru vydány, dodržovat požadavky obecně závazných právních předpisů a při provádění stavebních a demoličních prací postupovat způsobem, který bude co možná minimalizovat jejich negativní dopady na okolní prostředí. Investor je zejména povinen přijmout nutná opatření k dodržování příslušných hygienických limitů (zejm. limitů hluku) a jejich monitorování.
- III.4 V souvislosti s realizací Investičního záměru má Investor zájem nad rámec Plnění investora poskytnout další nefinanční plnění a provést další opatření směřující ke

zmírnění dopadů Investičního záměru na okolí a ke zlepšení veřejné vybavenosti a veřejných prostranství. Konkrétně Investor provede následující nefinanční plnění:

- i) investice do vybudování veřejného prostranství vč. zeleně, mobiliáře a venkovního osvětlení v ploše Investičního záměru, nových povrchů chodníků přiléhajících k území Investičního záměru v ulicích Římská, Rubešova a Vinohradská, nového povrchu vozovky části ulice Rubešova, výsadby stromů a zeleně v ulicích Rubešova a Vinohradská (pokud nebudou v kolizi se stávajícím vedením páteřní infrastruktury),
- ii) spoluúčast na úpravě veřejného prostranství a zeleně v napojení ulice Rubešova na ul. Legerova,
- iii) zajištění přemístění nádob na tříděný odpad, které se nyní nachází v ul. Římská, a provedení případně potřebných stavebních úprav prostoru pro jejich nové umístění, které bude zajištěné ze strany MČ;
- iv) zajištění veřejné dostupnosti nově budovaného souboru budov;
- v) doplnění občanské vybavenosti v lokalitě o vhodné poskytovatele služeb;
- vi) aplikaci prvků tzv. „modrozelené“ infrastruktury při návrhu technologických řešení novostaveb.

MČ provedení uvedených veřejně prospěšných opatření vítá a Smluvní strany za účelem jejich efektivního provedení jednotlivá opatření projednají a dohodnou způsob jejich provedení i míru vzájemné součinnosti a spolupráce při jejich realizaci.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora.
- IV.2 Pokud po uzavření Smlouvy dojde z jakéhokoli důvodu ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP nemá tato skutečnost vliv na výši Plnění Investora.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora vzniká k okamžiku nabytí právní moci Územního rozhodnutí pro Investiční záměr.
- IV.4 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění. Finanční plnění bude poskytnuto v celkové výši 9 000 000,- Kč, upravené o inflaci postupem dle čl. IV.6 Smlouvy, bezhotovostními převody na bankovní účet MČ č. 2000758339/0800 s uvedením variabilního symbolu 00063461 Finanční plnění je splatné ve dvou splátkách, a to takto:
- i. 1. splátka ve výši 4 500 000,- Kč je splatná do dvou měsíců ode dne splnění podmínky dle odst. IV.3 výše
 - ii. 2. splátka ve výši 4 500 000,- Kč je splatná do dvou měsíců poté, kdy nabude právní moci Stavební povolení pro Investiční záměr.
- V případě prodlení Investora s poskytnutím Finančního plnění je MČ oprávněna požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- IV.5 MČ obdržené Finanční plnění použije za účelem podpory školství na území městské části Praha 2 v k.ú. Vinohrady. MČ obdržené Finanční plnění uvedeným způsobem použije nejpozději do konce druhého kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém obdržela jeho poslední část.

- IV.6 Smluvní strany se dohodly, že část Finančního plnění, která nebyla dosud poskytnuta, se vždy k 1. červenci každého kalendářního roku, nejdříve však k 1. červenci druhého kalendářního roku následujícího poté, kdy nabude právní moci Územní rozhodnutí k Investičnímu záměru, automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). K případné záporné míře inflace se nepřihlíží a k úpravě výše Finančního plnění v takovém případě nedojde.
- IV.7 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, zda a jak využila Finanční plnění a poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady.

V. Součinnost samosprávy

- V.1 MČ vyjádřila souhlas se Studií Investičního záměru před uzavřením této Smlouvy usnesením ze 7. zasedání komise rozvoje rady městské části Praha 2 ze dne 20. 9. 2023.
- V.2 MČ prohlašuje, že při dodržení Závazných parametrů Investičního záměru nemá proti realizaci Investičního záměru námitek a pro případ, že MČ bude účastníkem územního řízení týkajícího se umístění Investičního záměru a/nebo stavebního řízení týkajících se Investičního záměru, nebude proti Investičnímu záměru jakkoli brojit.
- V.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- V.4 MČ si vyhrazuje 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 porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Územním rozhodnutím, popř. i Stavebním povolením a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

- V.5 . MČ poskytne součinnost při přemístění nádob na tříděný odpad dle čl. III.4 výše spočívající v zajištění prostoru pro nové umístění nádob, které nebude v kolizi s realizací Investičního záměru, vč. zajištění případných povolení či souhlasů se zábořem, a to nejpozději do dvou měsíců po úhradě první splátky Finančního plnění. Samotné přemístění nádob i úpravy prostoru pro nové umístění zajistí Investor dle čl. III.4 výše.

VI. Odpovědnost Smluvních stran

- VI.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- VI.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- VI.3 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- VI.4 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 jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce. Tyto skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.
- VI.5 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 povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
 - iii) podstatná změna legislativního prostředí v důsledku které nebude možno realizovat Investiční záměr vůbec nebo bez zásadních změn, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.
- VI.6 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

- VI.7 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VI.8 MČ nenese odpovědnost za škodu vzniklou nevydáním nebo nenabytím právní moci Územního rozhodnutí či Stavebního povolení. MČ nenese odpovědnost za škodu vzniklou případným zrušením Územního rozhodnutí či Stavebního povolení. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VI.9 Smlouvy.
- VI.9 Bude-li Územní rozhodnutí nebo Stavební povolení napadeno včasnou správní žalobou, která bude v podstatném ohledu bránit realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o takové správní žalobě a případně také o dobu řízení o na ní navazující kasační stížnosti.
- VI.10 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VI.11 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které na sobě Investor a MČ mohou vzájemně požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 500.000,- Kč a strany se tímto vzdávají práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VI.12 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - 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.

VII. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

- VII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VII.2 Postoupení práv a povinností z této smlouvy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. MČ souhlasí s postoupením této smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů Investorem na jinou projektovou společnost ze skupiny Penta Real Estate, která převezme realizaci Investičního záměru („Projektová společnost Penty“). Záměr takového postoupení Investor písemně oznámí MČ předem a doloží ji splnění podmínek předchozí věty. Strany se zavazují bez zbytečného odkladu po postoupení této Smlouvy na Projektovou společnost Penty uzavřít dodatek k této Smlouvě a ostatním Smluvním dokumentům, kterým potvrdí a formalizují jejich postoupení na Projektovou společnost Penty.

VIII. Odstoupení od Smlouvy

VIII.1 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy 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) nenabude-li Územní rozhodnutí právní moci ani do 5 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo
- ii) bylo-li Územní rozhodnutí či jeho podstatná část nezbytná pro řádnou realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy.
- iii) Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, nezíská-li pravomocné Stavební povolení pro Investiční záměr ani do 2 let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí.

VIII.2 Pokud nastanou okolnosti dle čl. VIII.1, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.

VIII.3 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. 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 Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.

VIII.4 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé smluvní straně (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy. Bez ohledu na uvedené se sjednává následující,

- i) v případě zániku této Smlouvy odstoupením Investora dle čl. VIII.1 bod ii) výše z důvodu zrušení Územního rozhodnutí, je MČ povinna Investorovi vrátit již případně poskytnuté části Finančního plnění;
- ii) v případě zániku této Smlouvy odstoupením Investora dle čl. VIII.1 bod iii) výše z důvodu zrušení Stavebního povolení, je MČ povinna Investorovi vrátit pouze již Investorem případně poskytnuté části 2. splátky Finančního plnění (tj. splátky dle odst. IV.4 bod. ii) výše); není však povinna vracet jakoukoli část 1. splátky Finančního plnění (tj. splátky dle odst. IV.4 bod. i) výše);

VIII.5 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli

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

IX. Závěrečná ustanovení

- IX.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a jejího plnění.
- IX.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- IX.3 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- IX.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- IX.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- IX.6 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.
- IX.7 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.
- IX.8 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.
- IX.9 Uzavření této Smlouvy schválila rada MČ na svém zasedání dne 7.10.2024, usnesením č. 616.
- IX.10 Tato Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 2 vyhotoveních.

IX.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

IX.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Vybrané části Studie Investičního záměru vč. zákresu do katastrální mapy

Příloha č. 2: Základní parametry Investičního záměru

V Praze dne

15. 10. 2024

M.
M.



V Praze dne

14. 10. 2024



Pro
Štěpán ... dnatel B

Doložka	
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů	
Zveřejněno: od do	
Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ	
č. 616	7. 10. 2024
vedoucí odboru	
Nehodící se škrtněte	

Příloha č. 1 – Studie Investičního záměru



Zákres záměru do katastrální mapy

Katastrální území: Vinohrady [727164]



Dle platného Územního plánu hl. m. Prahy se celé řešené území nachází ve funkční ploše SMI = smíšené městského jádra. Jedná se o plochu bez stanoveného koeficientu míry využití území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí města a center městských čtvrtí. Koeficient zeleně pro funkční plochu není stanoven.

ÚDAJE O SOULADU STAVBY S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

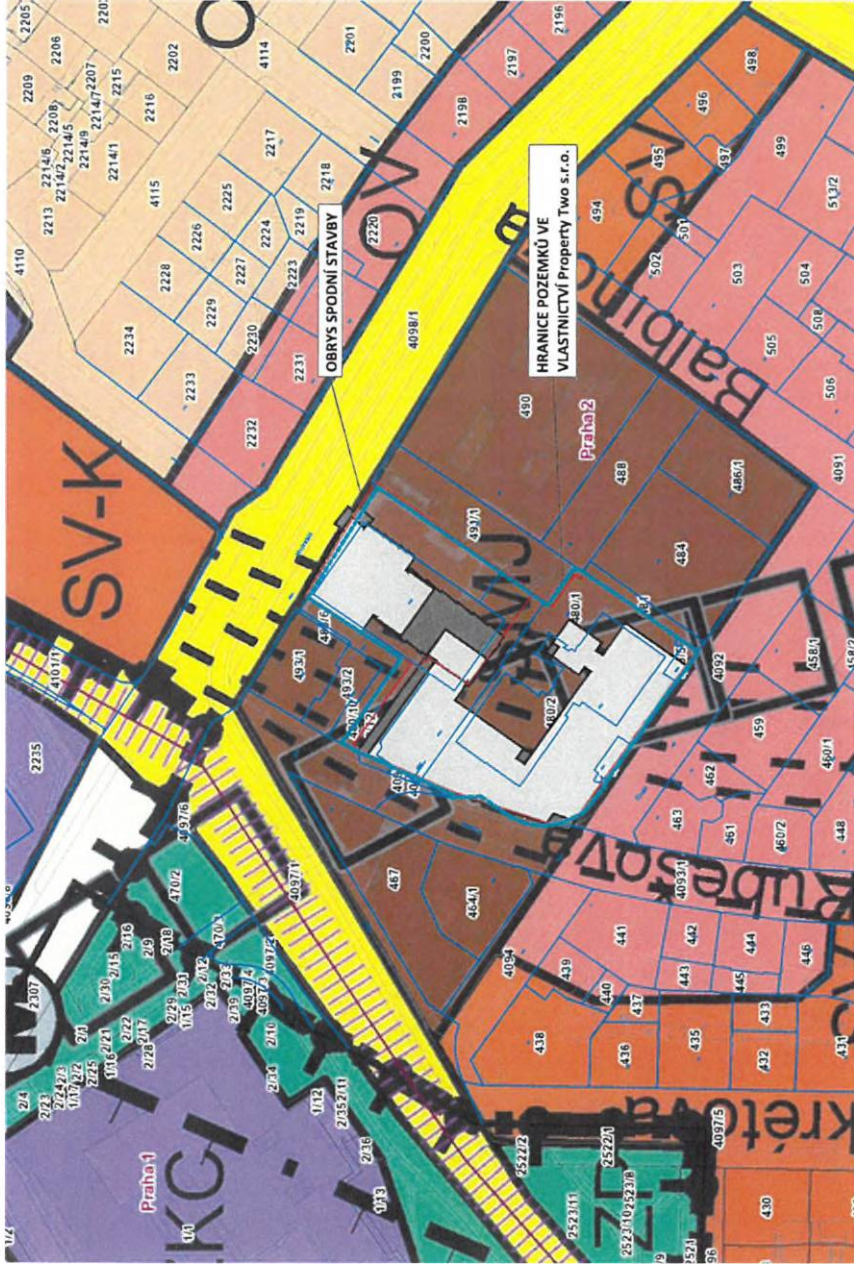
Návrh	29 107 m ²
Celkové HPP	18 703 m ² , tj. 64% z celkových HPP
- bydlení	8 621 m ² , tj. 30% z celkových HPP
- administrativa	1 783 m ² , tj. 6% z celkových HPP
- obchod a služby	5 892 m ² (pozemky v majetku Property Two s.r.o.)

Funkční využití

Hlavním funkčním využitím objektu je bydlení a administrativa, doplněná obchodními plochami a službami v parteru. Z hlediska funkčního využití je návrh v souladu s územním plánem.

Míra využití území

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Přípustné řešení se stanovuje v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Navrhovaný objekt zastavuje proužku bloku, navazuje na stávající uliční čáry, respektuje charakter území a výškové reaguje na okolní zástavbu. Zároveň vytváří veřejná a polo veřejná prostranství s návazností na obchodní plochy v parteru objektu.



SMI - smíšené městského jádra

Hlavní využití:
Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

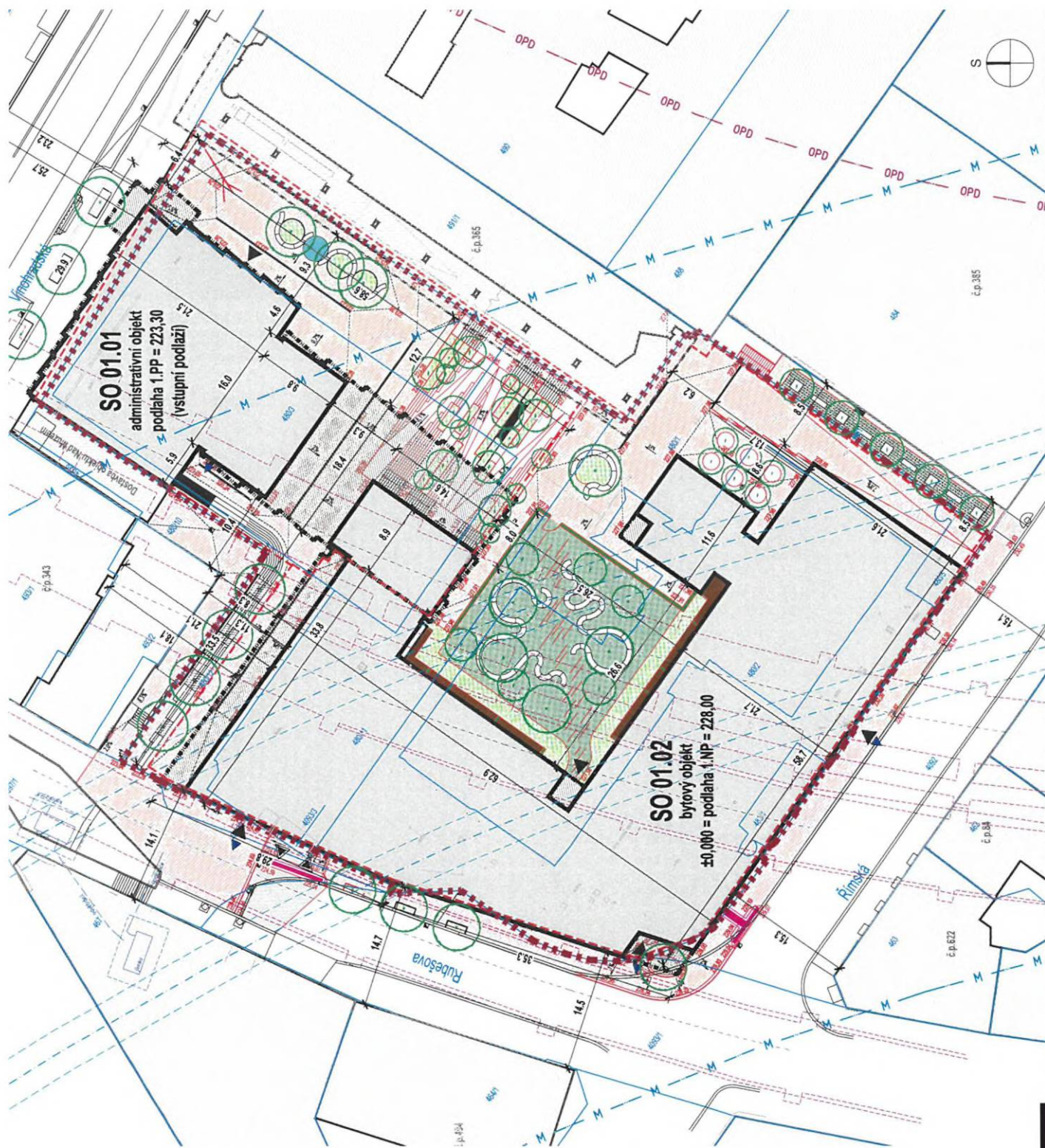
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, výškověskolá a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.
Drobné vodní plochy, zeleně, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpační stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.
Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

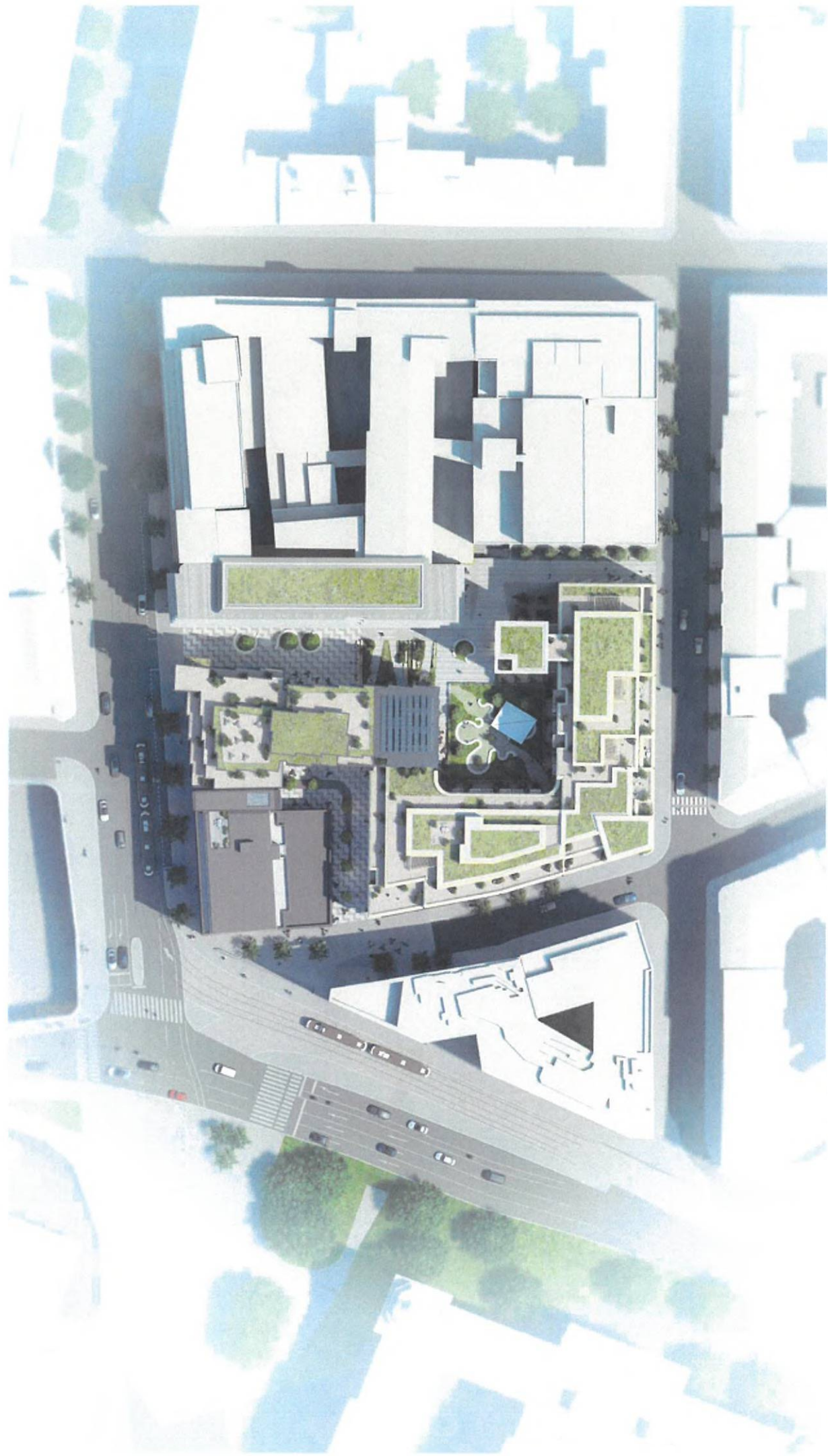
Nepřípustné využití:

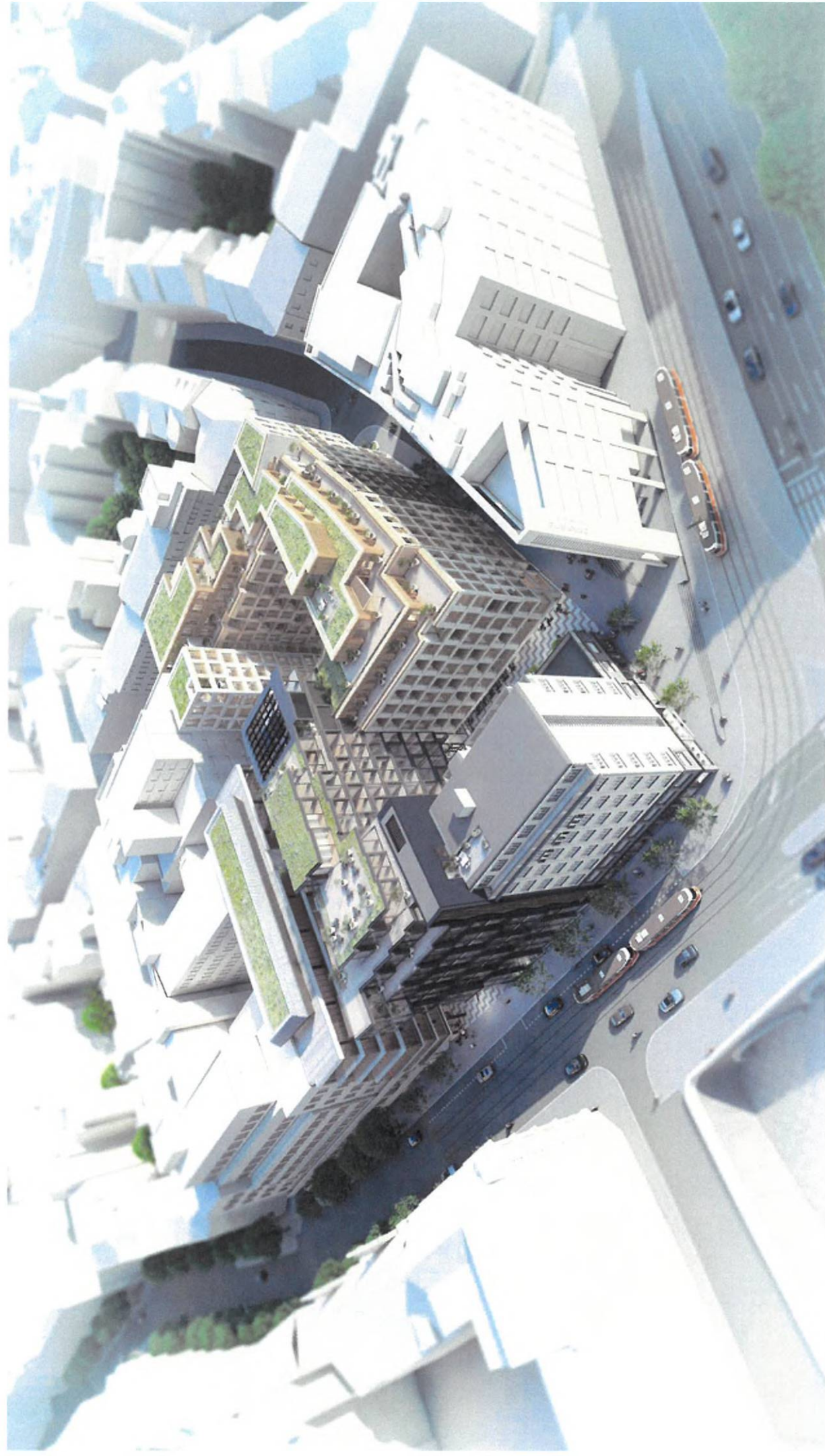
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



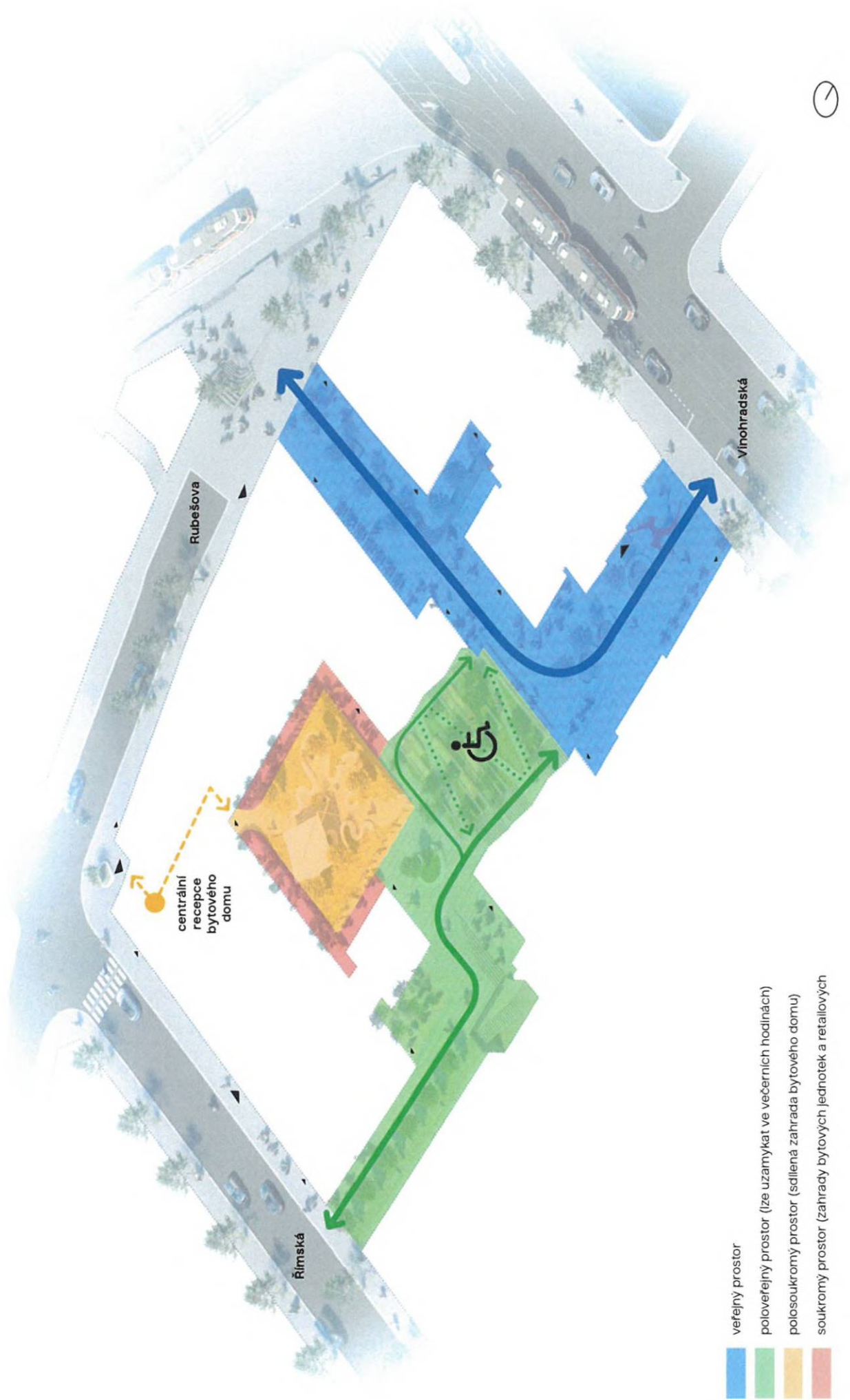
LEGENDA:

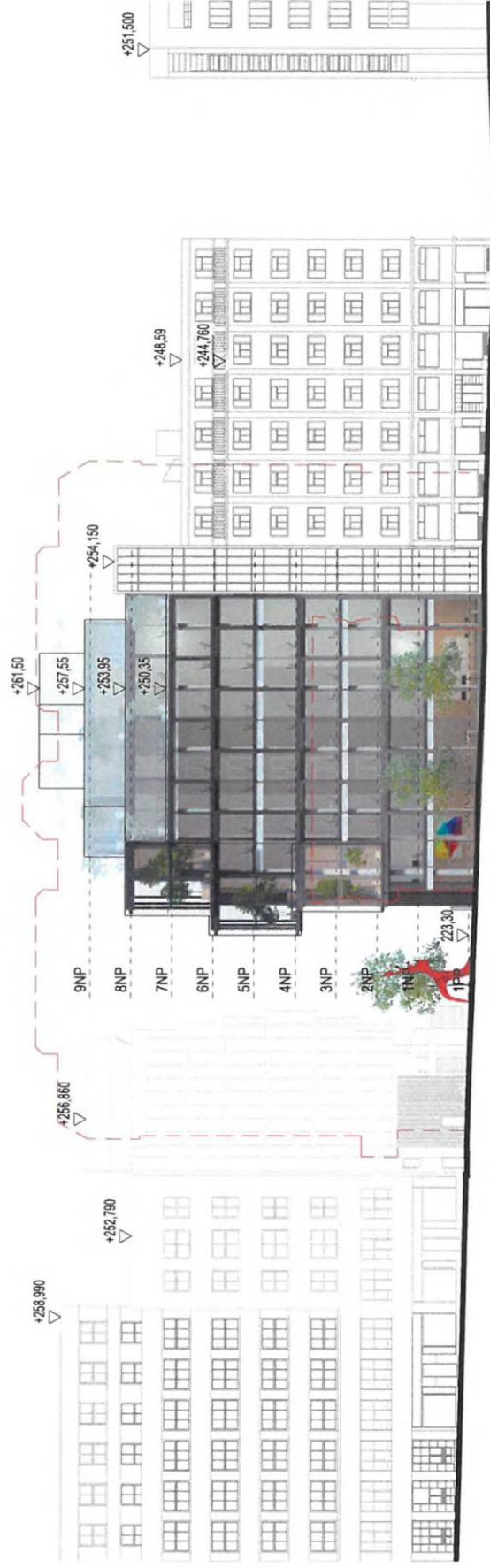
- | | |
|---|---|
|  | NAROVNÉ OBLEKY - OBYS NOVOTNÍ ČÁSTI V OROVNÍ PRÁSTIRU |
|  | NAROVNÉ OBLEKY - OBYS NOVOTNÍ ČÁSTI |
|  | NAROVNÉ OBLEKY - OBYS PRŮJEMNÝCH PODLAŽÍ |
|  | STĚNAČI PLÁNOVÁNÍ OROVNÍ OBLEKY |
|  | HRANICÍ VLASTNOSTÍ STAVEBNÍKA (PROJEKTU TWO S.R.O.) |
|  | PRÁVNÍČÍ ČÍSLO |
|  | HRANICÍ POZEMKU |
|  | HUČNÍ VSTUP VLEZLO A PLEZLO |
|  | NEMÍ NEBO UPRAVOVANÁ VĚRNA KOMUNIKACE, ZPĚVNĚNÝ PLOCH |
|  | VĚRNA UPRAVOVANÉ TERÉNU |
|  | ASFALOVÉ PLOCHY A KOMUNIKACE |
|  | ODSTĚNÉ PLOCHY A KOMUNIKACE |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELENE - TRÁVNÍKY |
|  | PLOCHY ZELE |

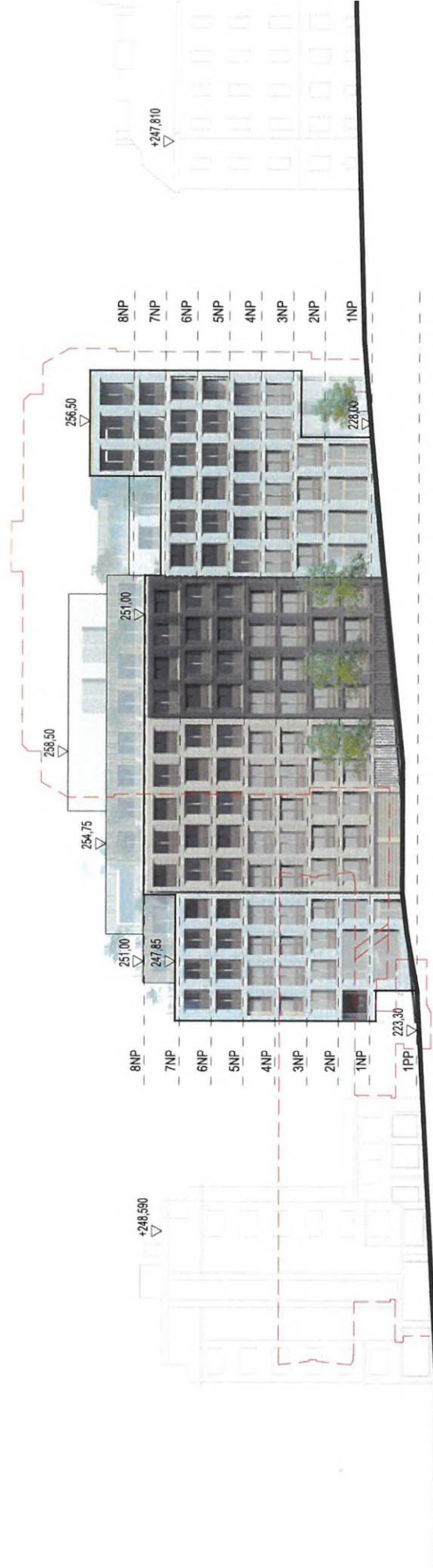
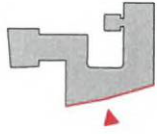


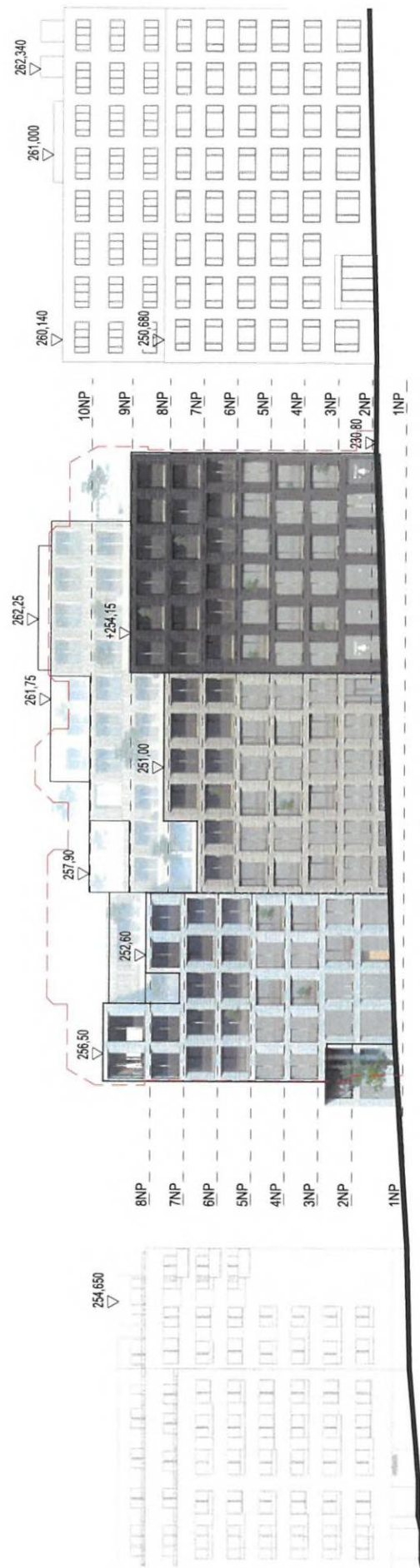
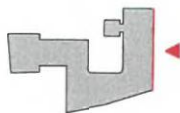












Příloha č. 2 – Základní parametry investičního záměru

Celkový komplex se skládá z dvou objektů – administrativního a bytového, které jsou propojeny v podzemních podlažích. V parteru jednotlivých budov jsou navrženy obchody, služby a restaurace. Mezi jednotlivými objekty je umožněn vstup do vnitrobloku, který je koncipován jako polo-veřejný prostor s podílem zeleně.

NAVRHOVANÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA /NADZEMNÍ ČÁST/	min. 3 400 m ²	max. 3 800 m ²
NAVRHOVANÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA /PODDZEMNÍ ČÁST/	min. 5 600 m ²	max. 6 000 m ²
CELKOVÁ HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA /NADZEMNÍ ČÁST/	min. 26 000 m ²	max. 31 000 m ²
CELKOVÁ HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA /PODZEMNÍ ČÁST/	min. 7 000 m ²	max. 11 000 m ²
CELKOVÁ HPP /PODDZEMNÍ I NADZEMNÍ/	min. 34 000 m ²	max. 40 000 m ²
POČET PODLAŽÍ	max. 11 NP + 3 PP	
POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PODZEMNÍCH GARÁŽÍCH	min. 150	max. 220

