

Plánovací smlouva

č. PLA 34/07/000277/2025

č. MČ 2025/00366/OKÚ-ORÚ

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

Na straně jedné:

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

A

Městská část Praha 3,

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČO: 00063517,

zastoupena: Mgr. Pavlem Dobešem, místostarostou

(dále jen „**MČ**“)

(HMP a MČ dále společně také jen „**Municipality**“)

Na straně druhé:

Sekyra Group, a. s.,

se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 639 98 611,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 3442,

zastoupena: Leošem Anderlem, místopředsedou představenstva, a Ondřejem Valentou, členem představenstva

(dále jen „**SG**“)

A

VINCOLIA, a.s.

se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 58 078,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 16623,

zastoupena Leošem Anderlem, předsedou představenstva, a Ondřejem Valentou, členem představenstva

(dále jen „**VINCOLIA**“)

(SG a VINCOLIA dále společně jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“).

Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Změnou ÚP také dojde k významnému zhodnocení pozemků Investora. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže).
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany očekávají, že tato Smlouva i Změna ÚP (v případě svého vydání) bude v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).
- G. 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 Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice a výklad Smlouvy

Definice

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

Budovy NNŽ znamenají budovy nacházející se na Pozemcích HMP, které má dle Smlouvy o spolupráci HMP nabýt nebo již nabylo do svého vlastnictví jako součást Pozemků HMP od společnosti ČD.

ČD se rozumí společnost České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 11015.

Dohodou o předběžné jistotě se rozumí dohoda o poskytnutí předběžného zajištění ze strany Investora formou bankovní záruky pro případ uzavření této Smlouvy, kterou mohou uzavřít Investor a HMP samostatně vedle této Smlouvy (před jejím uzavřením) s ohledem na možné urychlení procesu uzavírání této Smlouvy a schvalování Změny ÚP. Není-li výslovně uvedeno jinak, tato Smlouva nenahrazuje ujednání obsažená v Dohodě o předběžné jistotě.

Dohodou o vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku uzavřená Smluvními stranami současně s touto Smlouvou, a to za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla tato Smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

DPP se rozumí Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, se sídlem Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 00005886.

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

Fondem HMP se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.¹

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

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

Investorem se rozumí společně jak SG, tak VINCOLIA, ledaže z kontextu Smlouvy bude vyplývat, že pojmem Investor je myšleno pouze SG nebo VINCOLIA. Ze všech práv a závazků, které dle znění této Smlouvy náleží Investorovi, jsou oprávnění i závazání společně a nerozdílně SG i VINCOLIA, které také vystupují v pozici stavebníka ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona.

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započitatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započitatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

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

MČ se rozumí městská část HMP, která je Smluvní stranou této Smlouvy, na jejímž území je realizován Investiční záměr 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, ve spojení s usneseními Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími, a usnesením zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

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

Nabytím Pozemků ČD se rozumí okamžik, kdy dojde k nabytí vlastnického práva k Pozemkům ČD Investorem (tj. pro vyloučení pochybností společností SG nebo společností VINCOLIA) od společnosti ČD, a to alespoň k části Pozemků ČD představující minimálně 95 % z celkové výměry Pozemků ČD uvedené v této Smlouvě.

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

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

Povoleným nabyvatelem se rozumí možný nabyvatel Pozemků nebo jejich části definovaný v čl. XIV.4 Smlouvy.

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční plnění služebností inženýrských sítí, či jinou služebností nebo jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nefinančního plnění, pokud tyto nebrání nebo neomezuji řádné využívání Nefinančního plnění k sjednanému nebo obvyklému účelu, a (i) jehož zřízení vyplynulo z platných právních předpisů, ii) bylo zřízeno mezi Investorem a Municipality, např. dle Smlouvy o spolupráci, nebo mezi Investorem a správcí sítí nebo komunikací, iii) jehož zřízení rozumně vyžaduje výstavba Nefinančního plnění anebo Investičního záměru, iv) které bylo s ohledem na lokalizaci Nefinančního plnění či jeho prostorového uspořádání možné rozumně nebo důvodně předpokládat, očekávat nebo požadovat, nebo v) jež bude vyžadováno ze strany příslušného orgánu veřejné moci.

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

Pozemky ČD se rozumí část Pozemků ve vlastnictví ČD o celkové výměře cca 95 739 m², tj. Pozemky s výjimkou pozemku p.č. 4450/65, v kat. území Žižkov, kterou má Investor nabýt do svého vlastnictví dle Smlouvy o projektu

Pozemky HMP se rozumí „Pozemky HMP“, jak jsou tyto definovány ve Smlouvě o spolupráci, které HMP má nabýt nebo již nabylo do svého vlastnictví na základě smlouvy s ČD a na kterých má být realizován Záměr HMP.

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

Regulačním výkresem se rozumí výkres v příloze č. 3A této Smlouvy označený Hlavní výkres regulace, který v souladu s čl. III.1 Smlouvy stanoví Základní parametry nebo jejich část.

Ručitelem se rozumí společnost Sekyra Group Real Estate SE, IČO: 246 92 468, se sídlem

Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8.

Smlouvou se rozumí tato veřejnoprávní plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), MČ a HMP (jako postoupenými stranami) a Povoleným nabyvatelem (jako postupníkem), který bude novým vlastníkem Pozemků, na základě které Povolený nabyvatel vstoupí do všech práv a povinností z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů, včetně všech práv obligační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 5 Smlouvy.

Smlouvou o projektu se rozumí smlouva uzavřená mezi SG, ČD a společností Žižkov Station Development, a.s., IČO: 28209915, se sídlem Rohanské nábřeží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „ŽSD“) ze dne 24. 1. 2008, na základě které je sjednáno budoucí kupní právo k pozemkům a stavbám v areálu Nákladového nádraží Žižkov ve prospěch SG, ve znění všech jejích aktualizací.

Smlouvou o spolupráci se rozumí soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená dne 25. 11. 2024 mezi HMP a SG, která upravuje některá budoucí vzájemná práva a povinnosti stran v řešeném území, v souvislosti s Investičním záměrem a v souvislosti se Záměrem HMP, zejména problematiku zřizování vzájemných služebností mezi Investorem a HMP jako budoucími vlastníky sousedních pozemků.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně Dohody o předběžné jistotě (bude-li uzavřena), a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi. Mezi Smluvní dokumenty nenáleží Smlouva o spolupráci ani Dohoda o vypořádání.

Smluvními stranami se rozumí společně HMP, MČ a Investor, a Smluvní stranou případně i kterákoli z těchto osob.

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

Standardy tvorby veřejného prostranství se rozumí standardy a manuály HMP a MČ pro tvorbu veřejných prostranství, jak jsou uvedeny ve Studii, a jak mohou být případně v budoucnu aktualizovány a doplňovány ze strany HMP, MČ a/nebo Institutu plánování a rozvoje HMP, především (i) Manuál tvorby veřejného prostranství hlavního města Prahy, 06/2014, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (ii) Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, 10/2021, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (iii) Standard hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy a (iv) Strategie adaptace hlavního města Prahy na klimatickou změnu, 2020, zpracovaná Magistrátem hlavního města Prahy.

Stavbou TT se rozumí výstavba nové dopravní infrastruktury v lokalitě Nákladového nádraží Žižkov – prodloužení stávající tramvajové trati v úseku Olšanská – sídliště Jarov realizovaná Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciovou společností, IČO: 00005886, se sídlem Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9, pro kterou bylo Dopravním a energetickým stavebním úřadem vydáno pravomocné stavební povolení, č.j. DESU/031/035780/24 ze dne 21.11.2024 ve věci „Tramvajová trať Olšanská – Habrová“.

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

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

Studií se rozumí Urbanistická studie s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov, verze zpracovaná Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ze srpna 2022, schválena radou

HMP dne 19. 9. 2022 pod číslem usnesení 2516 jakožto základní materiál pro rozvoj lokality Nákladového nádraží Žižkov a městské investice do ní a dále jako výchozí podklad pro dohodu v území mezi HMP, MČ a investory v území, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP.

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, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

Zajištěnými dluhy se rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Investorem na základě této Smlouvy či jiných Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi ve prospěch HMP nebo MČ, ať již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné, a to zejména povinnost (dluh) Investora poskytnout HMP a/nebo MČ Finanční plnění, Nefinanční plnění, popř. Náhradní finanční plnění a Dodatečné finanční plnění, jak jsou blíže specifikovány v příslušných Smluvních dokumentech.

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

Základními parametry kategorie I se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry dle čl. III.1 bodu i), ii) a iii) této Smlouvy.

Základními parametry kategorie II se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry dle čl. III.1 bodu iv) a v) této Smlouvy.

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

Zákonem o evidenci skutečných majitelů se rozumí zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákonem o obchodních korporacích se rozumí zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

Záměrem HMP se rozumí zamýšlený stavební záměr HMP na Pozemcích HMP, jak je tento předpokládán ve Smlouvě o spolupráci, spočívající zejména v konverzi budovy Nákladového nádraží Žižkov na kulturně-společenské centrum a/nebo občanské vybavení, vč. případného částečného využití i pro funkce bydlení a/nebo komerce, a ve vybudování veřejné základní školy, náměstí, tramvajové trati, uličních prostor a související infrastruktury.

Záměrem TSK se rozumí akce: Jana Želivského – rek.ul., Praha 3 č. akce 1000039, připravovaná společností Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP ke dni uzavření této Smlouvy pořizovaná pod číslem Z2600, tj. změna ÚP, která na Pozemcích navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území I (SV-I; KPP = 2,6), plochu zeleně městské a krajinné (ZMK) a plochy ostatních dopravně významných komunikací (S4), to vše na úkor stávající plochy technické infrastruktury s využitím pro odpadové hospodářství (TVO) a částech stávajících ploch s využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály (DZ), sběrné komunikace městského významu (S2), nerušící výroby (VN) a izolační zeleně (IZ). Po vydání změny ÚP pořizované pod číslem Z2600 budou Pozemky dosahovat maximální kapacity HPP ve výši 217 857 m². Investor je plně obeznámen s aktuálním stavem připravované změny ÚP pořizované pod č. Z2600 a vypořádáním všech připomínek po veřejném projednání konaném dne 16. 2. 2021 a souhlasí s ním. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP, pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat kapacity ve výši alespoň 217 857 m² (s přípustnou odchylkou/snížením do 10 %); v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2.

Výkladová ustanovení

- I.2 **Povolení záměru.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo Starého stavebního zákona.
- I.3 **Starý stavební zákon.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Starého stavebního zákona. V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Starého stavebního zákona.
- I.4 **Právní moc správního aktu.** V případech, kdy tato Smlouva váže určité právní následky k určitému správnímu aktu (např. povolení záměru), nastávají tyto právní následky nikoliv v důsledku vydání tohoto správního aktu, ale v okamžiku, kdy tento správní akt nabude právní moci.
- I.5 **Odkazy na právní předpisy a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na právní předpisy budou vykládány jako odkazy na právní předpisy v platném a účinném znění a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.
- I.6 **Výklad Regulačního výkresu a dalších příloh.** Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu jsou závazné, není-li v Regulačním výkresu nebo této Smlouvě výslovně uvedeno jinak (např. označením „doporučující“ či „nezávazné“ apod.). Veškeré výkresy, které tvoří přílohu této Smlouvy, a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy (zejména PSP), obvyklým významem pojmů a s ohledem na účel a smysl této Smlouvy.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.2 Investor se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry. Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout HMP/MČ Plnění Investora a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 HMP a MČ budou respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a zavazují se tak ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, po přijetí Změny ÚP tuto nezměnit v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 HMP a MČ se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.5 HMP a MČ se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jimi převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě převzatého Nefinančního plnění zajistí HMP a MČ pro sjednané účely jeho provoz,

správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, budou MČ i HMP jimi převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

- II.6 Investor se dále zavazuje poskytovat HMP součinnost při přípravě a realizaci Záměru HMP, a to v souladu se Smlouvou o spolupráci a i nad její rámec, v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.

Soulad s veřejným zájmem

- II.7 Municipality před uzavřením této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky posoudily návrh Změny ÚP i zamýšlený obsah Smlouvy a konstatují, že uzavření této Smlouvy naplňuje zejména podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:

- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky a při respektování jejich principů; Smlouvou především není dotčen princip volného mandátu při rozhodování zastupitelstva HMP o případném přijetí Změny ÚP (tato Smlouva nezaručuje schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, avšak sjednává podmínky spolupráce stran pro případ jejího přijetí);
- ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje s ohledem na důvody uvedené v Metodice a v Preambuli této Smlouvy k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
- iii) Municipality prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získaly možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření Municipality Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci Municipality a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území města;
- iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení pozemků Investora, k němuž dojde Změnou ÚP, a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Municipality na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora;

Právní povaha Smlouvy

- II.8 Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svojí právní povahou veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. Správního řádu, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter závazků ve smyslu § 131 odst. 1 b) až d) Stavebního zákona, které jsou ve sjednaném rozsahu ujednány čl. VII této Smlouvy. Smlouva zároveň v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona obsahuje také úpravu práv a povinností Smluvních stran v oblasti soukromého práva.

III. Základní parametry

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

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru 217 857 m².

Investor je oprávněn k dodatečnému navýšení kapacity HPP Investičního záměru až na 251 810 m², tedy kapacitu předpokládanou dle Studie v blocích B09 a B10, a to za předpokladu dodržení podmínek a postupu dle čl. III.12 Smlouvy.

- ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3A této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označené jako závazné a které jsou současně uvedeny v části A přílohy č. 3C této Smlouvy. Obsah a význam regulativů v Regulačním výkrese je upřesněn jejich textovým popisem v příloze č. 3B (Definice regulativů obsažených v Hlavním výkrese regulace), který vychází ze Studie.

- iii) Nejvyšší dovolený počet parkovacích stání, realizovaných v rámci Investičního záměru nebude v rámci celku převyšovat ke dni dokončení Investičního záměru minimální požadovaný počet parkovacích stání vyžadovaný dle PSP násobený koeficientem 1,15. Do tohoto limitu se nezapočítávají veřejná povrchová parkovací stání případně zřízená v rámci Nefinančního plnění na Ulici UNN a pro vyloučení pochybností ani veřejná parkovací stání v budoucí ulici Jižní nákladová na Pozemcích HMP.

Aniž by byla dotčena první věta tohoto odstavce iii), nejvyšší počet parkovacích stání v jednotlivých samostatně povolovaných částech Investičního záměru může dosahovat minimálního požadovaného počtu parkovacích stání vyžadovaného dle PSP násobeného koeficientem 1,3. Pro odstranění případných pochybností se i do tohoto limitu nezapočítávají veřejná povrchová parkovací stání případně zřízená v rámci Nefinančního plnění na Ulici UNN a pro vyloučení pochybností ani veřejná parkovací stání v budoucí ulici Jižní nákladová na Pozemcích HMP.

Pokud se v budoucnu právními předpisy a/nebo PSP vyžadovaný minimální požadovaný počet parkovacích stání zvýší nad maximální počet parkovacích stání dohodnutý v této Smlouvě, může Investor zvýšit tento počet parkovacích stání tak, aby vyhověl požadavkům těchto předpisů.

(Základní parametry dle čl. III.1 bodu i), ii) a iii) této Smlouvy dále jako „**Základní parametry kategorie I**“).

- iv) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3A této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označené jako závazné a které jsou současně uvedeny v části B přílohy č. 3C této Smlouvy.
- v) Veškerá parkovací stání realizovaná v souvislosti s Investičním záměrem na povrchu budou mít charakter veřejných krátkodobých parkovacích stání (např. kategorie „K+R“ či

krátkodobé stání pro zásobování). Ostatní parkovací stání budou umístěna pouze pod povrchem.

(Základní parametry dle čl. III.1 bodu iv) a v) této Smlouvy dále jako „**Základní parametry kategorie II**“).

Marginální odchylky

- III.2 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Smlouvy zjevné z jiných okolností. Za porušení Základních parametrů se nepovažuje případ, kdy je Investiční záměr v rozporu se Základními parametry ve zjevně nepodstatném ohledu z důvodu, že bylo nutné respektovat požadavky uvedené v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona nebo jiného právního předpisu, a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Základních parametrů. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru.

Ověření souladu se Základními parametry

- III.3 Investor je oprávněn písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Smlouvy, o písemné stanovisko k souladu projektové dokumentace pro povolení záměru (dále společně jen „**Dokumentace**“) se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).
- III.4 Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů. Dokumentace bude vypracována v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Kopie Žádosti o ověření musí být Investorem doručena také MČ, jinak se nepovažuje za řádně doručenou ani HMP.
- III.5 HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření v součinnosti s MČ prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do devadesáti (90) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP a MČ písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tuto Smlouvu potvrdí, zda je příslušná Dokumentace, které se Žádost o ověření týká, v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru HMP v rozporu. Lhůta pro vyjádření dle tohoto odstavce počíná běžet ode dne, kdy byla Žádost o ověření (respektive její kopie) doručena současně HMP a MČ. Pakliže byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ později, než byla Žádost o ověření doručena HMP, lhůta počíná běžet ode dne, kdy byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ.
- III.6 Za porušení Základních parametrů dle Smlouvy se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP v součinnosti s MČ ověřilo a potvrdilo postupem dle Smlouvy její soulad se Základními parametry.
- III.7 Ověření souladu Dokumentace se Základními parametry dle čl. III.3 a násl. se vztahuje výlučně k Základním parametrům a nepředstavuje odsouhlasení dalších vlastností záměru uvedeného v projektové dokumentaci nad rámec Základních parametrů.

Povolené odchylky

- III.8 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů kategorie II na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované HMP a MČ, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného HMP i MČ, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP, a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP a zároveň souhlas MČ doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP a MČ bez zbytečného odkladu informovat. Realizace Investičního záměru v souladu s povolenou

odchylkou není porušením Základních parametrů. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že změnu Základních parametrů kategorie I lze provést pouze formou písemného dodatku k této Smlouvě podepsaného všemi Smluvními stranami, jehož uzavření schválilo na straně HMP zastupitelstvo HMP a na straně MČ zastupitelstvo MČ. V této souvislosti Smluvní strany deklarují, že o případné potřebě změny Základních parametrů v budoucnu budou vždy jednat v dobré víře a s vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran.

- III.9 Již v této Smlouvě se Smluvní strany dohodly na následujících povolených odchylkách. V ulici U Nákladového nádraží (jak je tato vyznačena v příloze č. 4A) neumožňují místní podmínky (značné množství nadřazené technické infrastruktury) umístění několik řad stromů s malou korunou s potřebnou zónou kořenového prostoru dle Městského standardu plánování, výsadby a péče o uliční stromy tak, jak je navrženo ve Studii a v Regulačním výkresu. Smluvní strany se dohodly, že Investor nemusí tento Základní parametr dodržet v podobě dle Regulačního výkresu. Namísto toho se Investor zavazuje, že stromořadí dle Regulačního výkresu bude nahrazeno výsadbou jednostranného stromořadí s velkou korunou, a to za podmínek orientačně vymezených v příloze č. 4B a č. 4E a tento závazek Investora představuje Základní parametr kategorie II. Dále se Smluvní strany dohodly na lokální povolené odchylce od stavební čáry dle Regulačního výkresu, s ohledem na majetkoprávní hranice, a to v místě vyznačeném v příloze 3D.

Doporučené parametry

- III.10 Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků, obsažené v Regulačním výkresu v příloze 3A, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako doporučené (dále jen „**Doporučené parametry**“), nejsou součástí Základních parametrů a jejich nedodržení nepředstavuje porušení této Smlouvy. V případě, že by se však Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru zamýšlel v podstatném ohledu odchýlit od Doporučených parametrů, bude tuto skutečnost před realizací příslušné části Investičního záměru konzultovat s HMP, a to konkrétně na úrovni Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), a s MČ, nesdělí-li Municipality jinak. Investor následně zohlední v maximální možné míře včasné uplatněné připomínky HMP a MČ, a to za předpokladu, že realizace těchto požadavků nebude pro Investora představovat dodatečné finanční zatížení či zásadnější zásah do Investičního záměru.

Povrchová parkovací stání

- III.11 Vzhledem k tomu, že charakter ulic v rámci Investičního záměru má být obytný, Investor vyvine veškeré úsilí, které na něm lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby počet parkovacích stání na povrchu byl s přihlédnutím k funkčnosti areálu minimalizován, přičemž konkrétní navrhované řešení povrchových parkovacích stání bude konzultovat s HMP, a to na úrovni Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR), a s MČ, nesdělí-li Municipality jinak. Investor zohlední v maximální možné míře včasné uplatněné připomínky HMP a MČ k řešení povrchových parkovacích stání, které po něm bude možné spravedlivě požadovat s přihlédnutím k funkčnosti areálu. Tímto ustanovením není nijak dotčen závazek Investora dodržet Základní parametry v čl. III.1iii) a v čl. III.1v) Smlouvy.

Navýšení HPP při využití koeficientů z Pozemků HMP

- III.12 Maximální kapacita HPP stanovená v čl. III.1i) ve výši 217 857 m² byla vypočtena jako součin výměry Pozemků a KPP v plochách předpokládaných na těchto Pozemcích dle Změny ÚP. HMP však deklarovalo ve Smlouvě o spolupráci uzavřené se společností SG připravenost udělit SG souhlas s využitím části Pozemků HMP, které se budou nacházet v budoucí funkční ploše SV-I po Změně ÚP, jak jsou tyto blíže definované ve Smlouvě o spolupráci („**Rezervované části Pozemků HMP**“), za účelem výpočtu koeficientů míry využití území při povolení Investičního záměru, to vše v souladu s usnesením Rady HMP č. 2773 ze dne 27. 11. 2023, které upravuje pravidla čerpání koeficientů míry využití území, případně v souladu s jinými pravidly, která dosavadní pravidla nahradí („**Pravidla**“), a dále na základě v budoucnu uzavřené smlouvy za úplatu stanovenou

v souladu s Pravidly. Uzavře-li Investor uvedenou smlouvu s HMP, je oprávněn o HPP využívané díky čerpání koeficientů z Pozemků HMP navýšit kapacitu HPP Investičního záměru, a to případně až na 251 810 m², tedy kapacitu předpokládanou dle Studie v blocích B09 a B10. Dojde-li k tomuto navýšení nad 217 857 m² HPP, je Investor povinen uhradit HMP dodatečné finanční plnění, jak je dále podrobněji uvedeno v čl. IV.8, není-li toto dodatečné plnění nahrazeno platbou, kterou Investor uhradí na základě smlouvy uzavřené s HMP dle Pravidel. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za porušení závazku Investora dodržet Základní parametry při přípravě Investičního záměru se nepovažuje situace, kdy Investor činí přípravné a projekční kroky za účelem využití dodatečných HPP postupem dle tohoto odstavce až do výše 251 810 m² HPP. Investor je však oprávněn požádat o povolení dílčí části Investičního záměru, které by ve spojení s jinými podanými žádostmi o povolení Investičního záměru nebo ve spojení s již vydanými povoleními překročilo Maximální kapacitu HPP 217 857 m² teprve poté, co případně uzavře s HMP příslušnou smlouvu dle Pravidel o čerpání koeficientů z Pozemků HMP.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu či závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným HMP a MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat HMP a MČ. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.
- IV.5 Vznikne-li nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, Investor se zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- IV.6 Za účelem rozvoje občanského vybavení, veřejných prostranství a/nebo nadřazené dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Nákladového nádraží Žižkov:

- IV.6.1 Investor bezplatně poskytne **Finanční plnění** v celkové výši 411 080 000 Kč (slovy: čtyři sta jedenáct milionů osmdesát tisíc korun českých), upravené o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, a to za dalších podmínek sjednaných v čl. V níže. Finanční plnění bude Municipality využito pro účely rozvoje školské vybavenosti, a to zejména základního školství, v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem, konkrétně výstavby nové základní školy či jiného školského zařízení v areálu nákladového nádraží Žižkov nebo v jeho bezprostředním okolí a/nebo revitalizace památkově chráněné budovy nákladového nádraží Žižkov.
- IV.6.2 Investor **vyprojektuje a zrealizuje uliční prostranství pro nově vzniklou část (rozšíření) ulice Jana Želivského** (dále jen „**Ulice JŽ**“) v souladu s následujícími podmínkami:
- stavba bude umístěna na části Pozemků, o výměře cca 2004 m², jak je tato zakreslena v příloze č. 4A této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pro ulici JŽ**“); přesná poloha a výměra Pozemků pro ulici JŽ budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP ve lhůtě 60 dnů od vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro Ulici JŽ. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
 - stavba bude vybudována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 4B této Smlouvy, v souladu se Standardy tvorby veřejných prostranství a v souladu se standardními požadavky správce komunikací (TSK);
 - Investor celou stavbu dokončí a vyzve HMP k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k dotčené části Pozemků pro ulici JŽ a k dokončené stavbě (resp. její části) jako součástí pozemků na HMP, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od okamžiku, kdy bude dokončena a zkolaudována etapa Investičního záměru bezprostředně přiléhající k Pozemkům pro ulici JŽ, a to včetně souvisejících inženýrských sítí, komunikací a povrchů nezbytných pro dokončení příslušné etapy Investičního záměru, nebo (ii) 31. 12. 2038, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
 - HMP a Investor se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro ulici JŽ a k dokončené stavbě Ulice JŽ jako součástí Pozemků pro ulici JŽ na HMP, a to nejpozději do 8 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
 - HMP uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu stavby Ulice JŽ ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy stanovený dle Metodiky, tj. 11 927 808 Kč (slovy: jedenáct milionů devět set dvacet sedm tisíc osm set osm korun českých), navýšený o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, nepřesáhne cena stavby částku 357 834 Kč (slovy: tři sta padesát sedm tisíc osm set třicet čtyři korun českých), navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy. HMP uhradí na základě kupní smlouvy při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro ulici JŽ, a to ve výši 39 739 Kč (slovy: třicet devět tisíc sedm set třicet devět korun českých), navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
 - Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro Ulici JŽ, jejichž součástí bude řádně vybudovaná Ulice JŽ včetně všech staveb a mobiliáře, na HMP, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do 12 měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce c) tohoto čl. IV.6.2 Smlouvy. Pokud zpoždění s vybudováním Ulice JŽ a převodem vlastnického práva k Pozemkům pro Ulici JŽ bude způsobeno prodlením

nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než 4 měsíce po odpadnutí této překážky.

IV.6.3 Investor **vyprojektuje a zrealizuje uliční prostranství pro nově vzniklou část ulice U Nákladového nádraží** (dále jen „**Ulice UNN**“) v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Stavba na ploše o celkové výměře cca 22 687 m² bude umístěna na části Pozemků, jak je tato zakreslena v příloze č. 4A této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pro ulici UNN**“) a dále na části pozemků ve vlastnictví HMP, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. 4A; přesná poloha a výměra Pozemků pro ulici UNN budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP ve lhůtě 60 dnů od vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro Ulici UNN (resp. její dílčí etapu). Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je HMP oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
- b. stavba bude vybudována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 4B této Smlouvy, v souladu se Standardy tvorby veřejných prostranství a v souladu se standardními požadavky správce komunikací (TSK);
- c. Investor zrealizuje Ulici UNN po etapách tak, jak je naznačeno v příloze č. 9 této Smlouvy. Dílčí etapa Ulice UNN (včetně přiléhajícího chodníku na Pozemcích) bude realizována a dokončena nejpozději (i) ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k přiléhajícímu bloku Investičního záměru, nebo (ii) do 31. 12. 2045 ve vztahu k etapám přiléhajících k bloku B09 (jak jsou vyznačeny v příloze 9), nebo (iii) do 31.12.2050 ve vztahu k etapám přiléhajícím k bloku B10 (jak jsou vyznačeny v příloze 9), a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Rozdílne od výše uvedeného Smluvní strany sjednávají, že položení finální vrstvy na komunikaci v Ulici UNN bude realizováno a dokončeno ve dvou etapách (jak jsou vyznačeny v příloze 9), a to pokud jde o první etapu, společně s nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslednímu stavebnímu objektu v rámci bloku B09, nejpozději však do 31. 12. 2045, resp. pokud jde o druhou etapu, společně s nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslednímu stavebnímu objektu v rámci bloku B10, nejpozději však do 31. 12. 2050. V souvislosti s realizací uvedeného plnění se Investor zavazuje vynaložit úsilí pro minimalizaci doby dopravních omezení v lokalitě a respektovat související standardní požadavky TSK s tím, že bude-li výše uvedená etapizace v rozporu se standardními požadavky TSK, zavazují se Smluvní strany spolu uzavřít na základě výzvy kterékoliv ze Smluvních stran dodatek k této Smlouvě, který takové standardní požadavky TSK s dopadem do navržené etapizace zohlední.
- d. Investor vyzve HMP k převzetí dokončené a kolaudované stavby (etapy) a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemkům pro ulici UNN (resp. jejich příslušné etapě), a to bez zbytečného odkladu po jejím dokončení. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- e. HMP uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu stavby Ulice UNN (příslušné etapy) ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů. Celková cena za stavbu Ulice UNN však nepřesáhne částku 178,56 Kč (slovy: sto sedmdesát osm korun českých a padesát šest haléřů) za m² rekonstruovaného / vybudovaného a předávaného uličního prostranství. HMP uhradí na základě kupní smlouvy při převodu Investorovi dále cenu převáděných Pozemků pro ulici UNN, a to ve výši 19,83 Kč (slovy: devatenáct korun českých a osmdesát tři haléřů) za m².

- f. Investor celou stavbu Ulice UNN dokončí a předá HMP, a dále převede vlastnické právo k Pozemkům pro Ulici UNN, jejichž součástí bude řádně vybudovaná Ulice UNN včetně všech staveb a mobiliáře a včetně všech vybudovaných komunikací, na HMP, na základě uzavřené kupní smlouvy (kupních smluv) dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy, vše nejpozději do 31. 12. 2051. Pokud zpoždění s vybudováním Ulice UNN a převodem vlastnického práva k Pozemkům pro Ulici UNN bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než 4 měsíce po odpadnutí této překážky.

IV.6.4 Investor **vyprojektuje a zrealizuje tzv. Industriální park** (dále jen „**Industriální park**“) v souladu s následujícími podmínkami:

- a. stavba bude umístěna na části Pozemků, o předpokládané výměře cca 12 450 m², jak je tato zakreslena v příloze č. 4A této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pro IP**“); přesná poloha a výměra Pozemků pro IP budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor HMP ve lhůtě 60 dnů od dokončení realizace příslušné části Industriálního parku. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je HMP oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
- b. stavba bude vybudována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 4B této Smlouvy a v souladu s vítězným návrhem vzešlým ze Soutěže uspořádané dle čl. IV.7 Smlouvy;
- c. Industriální park bude realizován ve dvou etapách postupně ze západního směru, přičemž první etapa bude zahrnovat nejméně 60 % plochy parku. Investor dokončí první etapu a vyzve MČ k převzetí dokončené první etapy Industriálního parku a k uzavření kupní smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k části Pozemků pro IP (jejich části v rámci první etapy) a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP za současného svěření do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od kolaudací poslední stavby v rámci bloku B09 dle Regulačního výkresu (ii) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech kolaudovaných staveb v rámci bloku B09 dosáhne 90 % maximální kapacity HPP pro tento blok, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- d. Investor dokončí celý Industriální park a vyzve MČ k převzetí Industriálního parku (jeho poslední etapy) a k uzavření kupní smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemkům pro IP (případně jejich zbývajících částí) a k dokončené stavbě Industriálního parku jako součástí pozemků na HMP za současného svěření do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od kolaudace školy realizované v rámci bloku B01 dle Regulačního výkresu, (ii) 3 měsíců od kolaudace poslední stavby v rámci bloku B10 dle Regulačního výkresu, nebo (iii) 31. 12. 2050, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- e. MČ a Investor se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 7 Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro IP a k dokončené stavbě Industriálního parku jako součástí Pozemků pro IP na HMP za současného svěření do správy MČ a předá Pozemky pro IP i dokončenou stavbu Industriálního parku MČ, a to nejpozději do 8 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- f. MČ uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované stavby Industriálního parku ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše

však 119 Kč (slovy: sto devatenáct korun českých) za m² realizovaného Industriálního parku; MČ uhradí na základě kupní smlouvy při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro IP, a to ve výši 19,83 Kč (slovy: devatenáct korun českých a osmdesát tři haléřů) za m².

- g. Investor převede vlastnické právo ke všem Pozemkům pro IP, jejichž součástí bude kompletní řádně vybudovaný Industriální park, včetně všech staveb a mobiliáře, na HMP za současného svěření do správy MČ, na základě uzavřené kupní smlouvy (kupních smluv), nejpozději do 12 měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce d. tohoto čl. IV.6.4 Smlouvy. Pokud zpoždění s vybudováním Industriálního parku a převodem vlastnického práva k Pozemkům pro Industriální park bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než 4 měsíce po odpadnutí této překážky.

IV.7 Za účelem zajištění kvality řešení výstavby Industriálního parku se Investor zavazuje, že Industriální park bude realizován na základě návrhu vzešlého z architektonicko-krajinářské soutěže a za tímto účelem Investor na své náklady takovou soutěž uspořádá („**Soutěž**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor uspořádá Soutěž v souladu se soutěžním řádem České komory architektů („**ČKA**“), a dále v souladu s dalšími obvyklými standardy a postupy pro soutěže na obdobně významné projekty.
- b. Zadání Soutěže bude připraveno v souladu s podmínkami uvedenými v příloze č. 4C této Smlouvy. Soutěž se bude týkat části Pozemků vymezených v příloze č. 4D.
- c. Součástí zadání bude požadavek na dodržení horního limitu předpokládaných nákladů na realizaci vítězného návrhu (dle cenové úrovně v okamžiku realizace Soutěže) ve výši 49 395 375 Kč (slovy: čtyřicet devět milionů tři sta devadesát pět tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých), přičemž tato částka bude 30 dnů před datem vyhlášení Soutěže upravena o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy.
- d. Investor připraví ve spolupráci s HMP a MČ návrh zadání i soutěžní podmínky a tyto předloží k vyjádření HMP a MČ, které HMP a MČ poskytnou do 60 dnů od předložení návrhu. Investor zohlední připomínky HMP a MČ a zapracuje je do zadání i soutěžních podmínek, a to s výjimkou požadavků, které po něm zjevně nebude možno rozumně požadovat.
- e. Po zapracování předloží Investor aktualizované zadání a soutěžní podmínky HMP a MČ k odsouhlasení. HMP a MČ své stanovisko Investorovi sdělí do 60 dnů od předložení aktualizovaných podkladů se zapracovanými připomínkami HMP/MČ. V případě rozporu ve stanovisku Municipality je rozhodující stanovisko HMP. Smluvní strany se mohou v rámci procesu vytváření zadání Soutěže (soutěžních podmínek) dohodnout i na odchylce od požadavků definovaných v přílohách této Smlouvy; odchýlení nevyžaduje dodatek k této Smlouvě, avšak musí být odsouhlaseno všemi Smluvními stranami, přičemž ze strany HMP a MČ se odchylka povoluje na základě písemného souhlasu, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem, a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ; dodatek k této Smlouvě se nevyžaduje.
- f. Závěrečná část poroty Soutěže bude rovným dílem složena ze zástupců Investora a Municipality (HMP a MČ nominují každý jednoho člena, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak). Nezávislá část poroty bude mít nejméně pět členů. Každá Municipality bude mít dále právo nominovat jednoho náhradníka a Investor bude mít právo nominovat dva náhradníky.

- g. Investor zajistí řádnou realizaci a dokončení Soutěže nejpozději do 4 let od okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tento termín může být po písemném odsouhlasení HMP prodloužen až o 2 roky.

Dodatečné Finanční plnění

- IV.8 V případě, že Investor při povolení Investičního záměru využije možnost navýšení kapacity HPP Investičního záměru dle čl. III.12 a HPP Investičního záměru dle vydaných pravomocných povolení překročí Maximální kapacitu HPP Investičního záměru ve výši 217 857 m², Investor bezplatně poskytne HMP dodatečné Finanční plnění (dále jen „**Dodatečné Finanční plnění**“) ve výši 3 042 Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet dva korun českých) za každý započatý m² HPP nad rámec základní Maximální kapacity HPP Investičního záměru ve výši 217 857 m², upravené o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, a to za dalších podmínek sjednaných v čl. V. níže. Nárok HMP na poskytnutí Dodatečného Finančního plnění vzniká právní mocí povolení Investičního záměru či jeho části, kterým bude na Pozemcích povolena stavba, která, ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami na Pozemcích, překročí Maximální kapacitu HPP ve výši ve výši 217 857 m². Nárok se vždy automaticky sníží o úplatu, kterou se Investor zavázal poskytnout HMP za umožnění využití dodatečných HPP (čerpání koeficientů) z Pozemků HMP na základě smlouvy uzavřené s HMP dle Pravidel ve smyslu čl. III.12 Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že bude-li úplata dle smlouvy s HMP uzavřené podle Pravidel rovna nebo vyšší případnému nároku na Dodatečné Finanční plnění, nárok na Dodatečné Finanční plnění HMP dle této Smlouvy nevznikne. Dnem rozhodným pro porovnání výše úplaty dle Pravidel a Dodatečného Finančního plnění dle předchozích dvou vět tohoto odstavce je den, kdy dle uzavřené smlouvy mezi Investorem a HMP dle Pravidel bude závazně stanovena výše úplaty za čerpání koeficientů z Pozemků HMP.

V. Další podmínky Plnění Investora

Splatnost Finančního plnění

- V.1. Splatnost Finančního plnění, poskytovaného dle čl. IV.6.1 Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:

Splatnost Finančního plnění vázaná na přijetí změny ÚP

- i. Část Finančního plnění ve výši 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých), upravené o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy, poskytne Investor HMP do 60 dnů od schválení vydání Změny ÚP zastupitelstvem HMP.
- ii. Část Finančního plnění ve výši 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých), upravené o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy, poskytne Investor HMP do 1 (jednoho) roku od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.

Splatnost Finančního plnění vázaná na povolení záměru

- iii. Část Finančního plnění ve výši 328 864 000 Kč (slovy: tři sta dvacet osm milionů osm set šedesát čtyři tisíce korun českých), upravenou o inflaci dle níže uvedených podmínek této Smlouvy, poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr, následujícím způsobem:
 - a. Do 3 měsíců poté, co nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, poskytne Investor HMP část Finančního plnění stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky 1 509,54 Kč (slovy: jeden tisíc pět set devět korun českých padesát

čtyři haléře), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

- b. Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2038 k nabytí právní moci vydaných povolení záměru pro stavby představující alespoň 50 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru na Pozemcích, tj. nedojde-li ke splatnosti splátek Finančního plnění dle čl. V.1 iii) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat alespoň 50 % ze sjednané Maximální kapacity HPP, je Investor povinen uhradit HMP mimořádnou splátku Finančního plnění k takové části z výše uvedeného limitu odpovídajícího 50% Maximální kapacity HPP, ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního plnění dle čl. V.1iii) Smlouvy, a to obdobně postupem dle čl. V.1 iii)a).
- c. Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2050 k nabytí právní moci vydaných povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, respektive pro Investiční záměr jako celek, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního plnění dle čl. V.1 iii) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního plnění ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ve vztahu k níž dosud nebylo uhrazeno Finanční plnění dle čl. V.1iii) Smlouvy, a to obdobně postupem dle čl. V.1 iii)a), ledaže bude postupováno dle čl. IV.2 této Smlouvy.
- d. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že ve vztahu ke každému m² HPP staveb v rámci Investičního záměru se hradí Finanční plnění dle čl. V.1 iii) pouze jednou.

Splatnost Finančního plnění vázaná na kolaudaci

- iv. Část Finančního plnění ve výši 41 108 000 Kč (slovy: čtyřicet jedna milionů sto osm tisíc korun českých), upravenou o inflaci dle níže uvedených podmínek této Smlouvy, poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje užívání Investičního záměru, následujícím způsobem:
 - a. Do 60 dnů poté, co nabude právní moci kterékoliv kolaudační rozhodnutí týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, poskytne Investor HMP část Finančního plnění stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky 188,69 Kč (slovy: jedno sto osmdesát osm korun českých šedesát devět haléřů), upravené k datu vydání rozhodnutí o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
 - b. Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2038 k nabytí právní moci vydaných kolaudačních rozhodnutí pro stavby představující alespoň 50 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru na Pozemcích, tj. nedojde-li ke splatnosti splátek Finančního plnění dle čl. V.1 iv) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat alespoň 50 % ze sjednané Maximální kapacity HPP, je Investor povinen uhradit HMP mimořádnou splátku Finančního plnění k takové části z výše uvedeného limitu odpovídajícímu 50% Maximální kapacity HPP, ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního plnění dle čl. V.1iv) Smlouvy, a to obdobně postupem dle čl. V.1 iv)a) Smlouvy.
 - c. Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2050 k nabytí právní moci kolaudačních rozhodnutí pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, respektive pro Investiční záměr jako celek, tj. nedojde-li k splatnosti splátek Finančního plnění dle čl. V.1 iv) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP, ve vztahu k níž dosud nebylo uhrazeno Finanční plnění dle

čl. V.1 iv) Smlouvy, a to obdobně postupem dle čl. V.1 iv)a), ledaže bude postupováno dle čl. IV.2 této Smlouvy.

Splatnost Dodatečného Finančního plnění

- v. Dodatečné Finanční plnění, na které případně vznikl HMP nárok dle čl. IV.8 této Smlouvy, poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr, následujícím způsobem:
 - a. Do 3 měsíců poté, co nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, která, ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami v rámci Investičního záměru na Pozemcích, překročí Maximální kapacitu HPP ve výši 217 857 m², poskytne Investor HMP část Dodatečného Finančního plnění stanovenou jako součin m² HPP takové dílčí části Investičního záměru v rozsahu nad 217 857 m² a částky 3 042 Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet dva korun českých), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, přičemž sazba i výsledná částka bude vždy zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- V.2. Pro účely článku V.1 Smlouvy se považuje za povolení záměru rovněž povolení změny stavby před jejím dokončením, pokud v důsledku takové změny dojde ke zvýšení HPP stavby povolené takovým povolením záměru.
- V.3. Částky ve prospěch HMP poskytne Investor do Fondu HMP, a to na bankovní účet č. 616016-5157998/6000 vedený u PPF banky, a.s., nesdělí-li HMP Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu HMP.
- V.4. Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního plnění, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na vydání povolení záměru, pokud:
 - i) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení;
 - ii) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;
 - iii) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, ke změně povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením.

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

Inflační index

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

částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly na následujících podrobnostech ohledně první aplikace Inflačního indexu. S ohledem na to, že před podpisem Smlouvy musí být Smlouva schválena kompetentními orgány všech Smluvních stran, neznají Smluvní strany v době dojednávání obsahu této Smlouvy přesný okamžik, kdy bude Smlouva uzavřena. Smluvní strany se tedy dohodly, že bez ohledu na přesný okamžik uzavření této Smlouvy budou částky sjednané v této Smlouvě valorizovány postupem dle čl. V.5 poprvé již k 1. květnu 2025, a tedy o inflaci za kalendářní rok 2024, i kdyby k uzavření této Smlouvy a/nebo ke schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP došlo po tomto datu. Zároveň platí, že Investor je oprávněn uhradit první splátku Finančního plnění po schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, a to i před nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna ÚP. Bude-li kterákoli část Finančního plnění uhrazena před 1. květnem 2025, tato část Finančního plnění nepodléhá valorizaci dle této Smlouvy.

Zaručená kvalita

- V.6. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude Nefinanční plnění také v souladu s aplikovatelnými Standardy veřejných prostranství. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční plnění může váznout Povolené zatížení.

Související povinnosti

- V.7. V rámci Nefinančního plnění formou realizace Industriálního parku a nových částí ulic Jana Želivského a U Nákladového nádraží se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
 - obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
 - faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo HMP, případně MČ, začít Nefinanční plnění řádně užívat,
 - předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,

- f. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na HMP, případně na MČ;
- g. Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka v délce: (i) pro konstrukční systém 6 let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti 6 let; (iii) pro obvodový a střešní plášť 6 let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla 3 roky; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
- h. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Odchyly ve výměře

- V.8. Předpokládanou odchylkou se rozumí dovolená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem HMP jako Nefinančního plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k celkům pozemků, které mají být převedeny podle této Smlouvy, pro něž je v této Smlouvě uvedena předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinančního plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 10 % předpokládané výměry, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinančního plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem HMP jako Nefinančního plnění, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak.
- V.9. Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Smlouvy nesmí klesnout o více než zápornou předpokládanou odchylku; přitom platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených HMP jako Nefinančního plnění oproti výměře předpokládané touto Smlouvou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Finančního plnění, a nezakládá povinnost HMP hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Smlouvě, ani povinnost Investora poskytnout HMP případnou kompenzaci (dorovnání). Bude-li však z objektivních důvodů nutné, aby Investor převedl HMP jednotlivé celky pozemků s výměrou překračující kladnou nebo zápornou Předpokládanou odchylku, Smluvní strany se zavazují jednat o možném řešení této situace (včetně poměrné úpravy kupní ceny za tyto pozemky).

Kontrola plnění

- V.10. Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověřeni zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace a/nebo před jejich převzetím provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí HMP/MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze

strany MČ/HMP. Případné připomínky ze strany HMP/MČ mají pouze doporučující a informativní charakter a nejsou pro Investora závazné.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- V.11. Investor je povinen k žádosti HMP a/nebo MČ nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně HMP a MČ sdělit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

Koncepce a cíle v oblasti udržitelnosti

- V.12. Investor se zavazuje při přípravě a rozvoji Investičního záměru komunikovat s HMP a MČ a vyvinout úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k respektování cílů a koncepcí HMP a MČ s cílem, aby bylo při výstavbě a následném užívání Investičního záměru rozumným způsobem dosaženo přiměřené energetické úspornosti, ochrany životního prostředí a využití nejvhodnějších dostupných chytrých technologií (smart city), za předpokladu, že Investorovi v této souvislosti nevzniknou dodatečné náklady a ani nedojde ke zvýšení nákladů předpokládaných podle této Smlouvy.

Informace o využití plnění

- V.13. HMP je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území zřízené usnesením č. 36 Rady HMP ze dne 17. 1. 2022 a případně jiných příslušných orgánů HMP, na kterých se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu HMP.

Potvrzení splnění závazků

- V.14. HMP a MČ jsou povinny na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

Právo Municipality konat namísto Investora

- V.15. Jestliže Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) má HMP a/nebo MČ právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor. Toto právo se neuplatní ve vztahu k té části Nefinančního plnění, kterou již Investor poskytl a HMP nebo MČ ji převzalo; v takovém případě může HMP a/nebo MČ postupovat podle čl. VI Smlouvy.

Součinnost při stavebních pracích na ulici Jana Želivského

- V.16. Investor se zavazuje poskytnout HMP a/nebo společnosti Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IČO: 03447286 (dále jen „TSK“) potřebnou součinnost v souvislosti s připravovaným Záměrem TSK na ulici Jana Želivského.
- V.17. Po Nabytí Pozemků ČD se Investor zavazuje koordinovat svou činnost na Pozemcích s realizací Záměru TSK tak, aby bylo dosaženo výsledného stavu ulice Jana Želivského dle Regulačního

- výkresu, a to včetně výstavby chodníku a výsadby stromořadí na Pozemcích. Koordinační situace ve vztahu k Záměru TSK a Nefinančnímu plnění v Ulici JŽ tvoří přílohu č. 10 této Smlouvy.
- V.18. Budou-li se v době realizace Záměru TSK nacházet na Pozemcích stavby třetích osob bránící realizaci Záměru TSK v plném rozsahu, Investor umožní TSK realizaci Záměru TSK na Pozemcích v částech, které nejsou dotčeny stavbami třetích osob, a bude respektovat s tím související omezení a dopravní opatření. Po vypořádání vztahů ke stavbám třetích osob umístěným na dotčených částech Pozemků (k čemuž Investor vynaloží maximální úsilí) Investor umožní TSK dokončení Záměru TSK na Pozemcích do stavu předpokládaného v Regulačním výkresu.
- V.19. Výše uvedené skutečnosti nemají jakýkoliv dopad na (i) možnost realizace posunu tramvajové trati v rámci Záměru TSK do pozice předpokládané v Regulačním výkresu a (ii) povinnost Investora realizovat a dokončit Nefinanční plnění v Ulici JŽ v termínech uvedených této Smlouvě.

VI. Převzetí Nefinančního plnění

- VI.1 HMP a MČ se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazují poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a případné správy MČ za podmínek dále uvedených v tomto článku. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. HMP nebo MČ z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat HMP nebo MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VI.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 8 (osmi) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve HMP a/nebo MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ poskytnou Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VI.3 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- VI.4 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna:
- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu s ohledem na povahu nesouladu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
 - ii) nezjedná-li Investor nápravu do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v délce záruk uvedených v čl. V.9. písm. g) Smlouvy. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

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

- VI.5 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. VI.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. VI.4 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ/HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. VI.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.
- VI.6 Pokud je Nefinanční plnění převedeno do vlastnictví HMP a HMP následně svěří toto Nefinanční plnění do správy MČ, pak HMP může postoupit na MČ i svá práva vůči Investorovi a zhotovitelům související s daným Nefinančním plněním podle této Smlouvy.

VII. Další závazky Investora

- VII.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje vyprojektovat a vybudovat prostory pro sociální služby ve smyslu § 32 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o sociálních službách**“), a to např. domov pro seniory ve smyslu § 34 odst. 1 písm. e) Zákona o sociálních službách či jiné zařízení sociálních služeb uvedené v § 34 odst. 1 Zákona o sociálních službách, s kapacitou minimálně 2000 m² HPP jako veřejnou vybavenost, a to v rámci bloku B09 Investičního záměru (dále též jen jako „**Sociální vybavenost**“). Investor se zavazuje, že Sociální vybavenost bude sám provozovat či jí bude provozovat třetí osoba, a to vždy na komerční bázi (pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Sociální vybavenost nebude převáděna do vlastnictví HMP, ani případné správy MČ, ani nebude ze strany HMP či MČ provozována). Investor se zavazuje zkolaudovat Sociální vybavenost nejpozději s kolaudací jednotlivého podbloku bloku B09 Investičního záměru, jehož bude Sociální vybavenost součástí (kupř. pokud bude Sociální vybavenost v podbloku B09.1, zavazuje se i Investor zkolaudovat nejpozději s kolaudací podbloku B09.1).
- VII.2 Investor se zavazuje prověřit při vynaložení nejlepšího úsilí (best effort) možnost vyprojektovat a vybudovat sportovní vybavenost – veřejně přístupné venkovní sportoviště (nikoli však work-outové prvky), a to v bloku B10 Investičního záměru (dále též jen jako „**Venkovní sportoviště**“). Investor se zavazuje konzultovat prověřované možnosti vyprojektování a vybudování Venkovního sportoviště s MČ na společných jednáních. Investor se zavazuje předložit MČ návrh Venkovního sportoviště (pokud bude na základě výsledku prověřování ze strany Investora dána možnost vyprojektovat a vybudovat Venkovní sportoviště ze strany Investora), a současně Investor MČ sdělí, zdali má či nemá zájem na tom, aby bylo Venkovní sportoviště předáno do vlastnictví HMP a správy MČ a vyzve MČ, aby se MČ ve lhůtě 90 dnů od předložení návrhu Venkovního sportoviště ze strany Investora a sdělení Investora vyjádřila, zdali souhlasí či nikoli s návrhem Venkovního sportoviště a zdali MČ souhlasí či nikoli s převzetím Venkovní sportoviště do vlastnictví HMP,

event. případné správy MČ. V předchozí větě uvedenou výzvu musí Investor učinit nejpozději do doby dokončení bloku B10 investičního záměru.

- VII.3 Pokud se MČ (na shora uvedenou výzvu Investora) vyjádří tak, že nesouhlasí s návrhem Venkovního sportoviště Investora, či Investor odůvodněně sdělí, že výsledkem shora uvedeného prověřování možnosti vyprojektovat a vybudovat Venkovní sportoviště ze strany Investora je, že není možné Venkovní sportoviště vyprojektovat a vybudovat (uvedené sdělení musí Investor učinit nejpozději do doby dokončení bloku B10 investičního záměru), pak Investor nemá povinnost Venkovní sportoviště vyprojektovat a vybudovat; místo povinnosti vyprojektovat a vybudovat Venkovní sportoviště však nastupuje náhradní závazek Investora, k němuž se Investor zavazuje: Investor se zavazuje vyprojektovat a vybudovat nebytový prostor určený pro sport s plochou min. 400 m² HPP, a to v bloku B10 (dále též jen jako „**Nebytový prostor pro sport**“). Investor se zavazuje, že Nebytový prostor pro sport bude sám provozovat či jej bude provozovat třetí osoba, a to na komerční bázi (pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Nebytový prostor pro sport nebude převáděn do vlastnictví HMP, ani případné správy MČ, ani nebude ze strany HMP či MČ provozován). Investor se zavazuje Nebytový prostor pro sport zkolaudovat nejpozději s kolaudací jednotlivého podbloku bloku B10 Investičního záměru, jehož bude Nebytový prostor pro sport součástí (kupř. pokud bude Nebytový prostor pro sport v podbloku B10.1, zavazuje se jej Investor zkolaudovat nejpozději s kolaudací podbloku B10.1). Vybudování Nebytového prostoru pro sport dle výše uvedených podmínek se dle dohody Smluvních stran považuje za povolenou odchylku ve vztahu k vybudování sportovní vybavenosti v bloku B10 dle podmínek Regulačního výkresu.
- VII.4 Pokud se MČ (na shora uvedenou výzvu Investora) vyjádří tak, že souhlasí s návrhem Venkovního sportoviště Investora, pak se Investor zavazuje vybudovat a vyprojektovat Venkovní sportoviště (pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádí, že pak nemá Investor povinnost vyprojektovat a vybudovat Nebytový prostor pro sport). Za předpokladu, že Investor sdělil MČ, že má zájem na tom, aby bylo Venkovní sportoviště předáno do vlastnictví HMP a správy MČ, a MČ se (na shora uvedenou výzvu) Investora vyjádřila tak, že souhlasí s tím, aby bylo Venkovní sportoviště předáno do vlastnictví HMP a správy MČ, pak Investor vyprojektuje a vybuduje Venkovní sportoviště a předá Venkovní sportoviště do vlastnictví HMP a správy MČ. Za předpokladu, že Investor sdělil MČ, že nemá zájem na tom, aby bylo Venkovní sportoviště předáno do vlastnictví HMP a správy MČ, pak Investor vyprojektuje a vybuduje Venkovní sportoviště (pro vyloučení pochybností tehdy, pokud s návrhem Venkovního sportoviště vyslovila MČ na shora uvedenou výzvu souhlas), aniž by ho předával HMP a správy MČ. Investor se v případě uvedeném v předchozí větě zavazuje, že Venkovní sportoviště bude sám provozovat či jej bude provozovat třetí osoba, a to na komerční bázi (pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že Venkovní sportoviště v takovém případě nebude převáděno do vlastnictví HMP a správy MČ, ani nebude ze strany HMP či MČ provozováno). Investor se zavazuje Venkovní sportoviště zkolaudovat nejpozději s kolaudací jednotlivého podbloku bloku B10 Investičního záměru, jehož bude Venkovní sportoviště součástí (kupř. pokud bude Venkovní sportoviště v podbloku B10.1, zavazuje se jej Investor zkolaudovat nejpozději s kolaudací podbloku B10.1). V případě, že MČ souhlasila s tím, aby bylo Venkovní sportoviště předáno do vlastnictví HMP, event. případné správy MČ, pak Investor po kolaudaci Venkovního sportoviště podle předchozí věty předá Venkovní sportoviště do vlastnictví HMP, event. případné správy MČ, a to za obdobných podmínek a obdobným postupem jako v případě Nefinančního plnění (kupř. Zaručená kvalita, záruky za jakost – použijí obdobně).

VIII. Závazky a součinnost samosprávy

VIII.1 Municipality touto Smlouvou přebírají v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.

Kroky k vydání Změny ÚP

VIII.2 HMP je připraveno po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k vydání Změny ÚP.

VIII.3 Smluvní strany konstatují, že ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP nezaručuje HMP touto Smlouvou Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva HMP o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, ani tím není dotčeno právo zastupitelstva HMP nerozhodnout o vydání Změny ÚP z jiného důvodu.

VIII.4 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti se Změnou ÚP. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

VIII.5 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se HMP podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu 10 let od vydání Změny ÚP, nepřijmout změnu ÚP ani nepřijmout nový územní plán hlavního města Prahy či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů (za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP o více jak 10%). Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, které byly vyvolané nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem HMP dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se HMP nemůže odchýlit. Investor bez zbytečného odkladu písemně upozorní HMP, že jakákoli připravovaná změna ÚP či nový územní plán HMP nejsou dle jeho názoru v souladu se Základními parametry dle této Smlouvy. V případě, že postupem HMP dojde k omezení Maximální kapacity HPP či jinému negativnímu dotčení Základních parametrů v neprospěch Investora, bude postupováno obdobně podle čl. IV.2 Smlouvy.

VIII.6 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů.

VIII.7 Porušením závazku HMP ani MČ dle čl. VIII.5 a čl. VIII.6 není situace, kdy HMP vydá nový územní plán, který bude stanovit v konkrétní vymezené ploše zahrnující zcela nebo zčásti Pozemky podmínku plánovací smlouvy ve smyslu § 323 odst. 10 Stavebního zákona. Smluvní strany očekávají, že v takovém případě bude v souladu s principem kontinuity územního plánování podmínka plánovací smlouvy formulována tak, aby mohla být tato Smlouva považována za plánovací smlouvu, která postačuje k tomu, aby bylo umožněno rozhodování v území v dané ploše. Pro vyloučení pochybností se však Smluvní strany dohodly, že nastane-li situace řešená v první větě tohoto odstavce, jsou Municipality povinny na žádost Investora uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo namísto ní novou plánovací smlouvu, s takovým obsahem, který převezme všechna podstatná práva a závazky stran z této Smlouvy a zároveň zajistí, že bude dána možnost rozhodování v území v dané ploše vymezené na Pozemcích v souladu s podmínkou vymezenou v novém územním plánu HMP.

Povolovací řízení

VIII.8 Municipality se podle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazují, že po dobu trvání této Smlouvy nebudou ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Smluvní strany se dohodly, že Municipality jsou oprávněny v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- i) že projednávaný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
- ii) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude HMP a/nebo MČ vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace;
- iii) že by se projednávaný Investiční záměr podstatným způsobem dotýkal práv HMP jako vlastníka Budov NNŽ s tím, že by ohrožoval jejich statiku či jinak podstatným způsobem bránil jejich budoucí konverzi a/nebo realizaci Záměru HMP; za důvod dle tohoto odstavce se však nepovažuje pouhé trvalé zamezení přístupu a příjezdu do Budov NNŽ a s tím spojené omezení při využívání části podzemních prostor Budov NNŽ pro účely skladování, dojde-li k němu na základě výkonu oprávnění Služebnosti 3 dle Smlouvy o spolupráci a v souladu se Smlouvou o spolupráci; nebo
- iv) kdy jsou Municipality oprávněny odmítnout plnění svých povinností dle čl. VIII.13 této Smlouvy.

Další součinnost

VIII.9 MČ a HMP poskytnou Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

VIII.10 HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu (ve vztahu k pozemkům potřebným pro realizaci Nefinančního plnění bezúplatně), a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví

HMP a případně svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.

Omezení závazků a výhrady Municipality

- VIII.11 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- VIII.12 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VIII. poskytují a přejímají Municipality pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VIII.13 MČ a/nebo HMP si vyhrazují možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry;
 - iii) Investor bude postupovat v rozporu se Smlouvou o spolupráci a nezjedná nápravu ani do 30 dnů od písemné výzvy HMP k nápravě; nebo
 - iv) Investor jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

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

Podstatné porušení povinností Municipality

- VIII.14 V případě, že

VIII.14.1 HMP poruší svoji povinnost podle čl. VIII.5 této Smlouvy, nebo

VIII.14.2 HMP a/nebo MČ poruší svoji povinnost podle čl. VIII.8 této Smlouvy,

lhůty splatnosti Finančního plnění sjednané v čl. V.1 této Smlouvy ani lhůty pro splnění Nefinančního plnění sjednané v čl. IV.6 této Smlouvy nepočnou běžet ani neběží, a to ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality, která porušila svou povinnost, doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení, do dne, kdy bude zjednána náprava. Výzva musí být učiněna bez zbytečného odkladu, co se Investor o porušení dozví a současně doručena druhé Municipality pro informaci. Ve výzvě musí být obsaženo podrobné vysvětlení, v čem dle názoru Investora porušení spočívá, jaké jsou jeho důsledky pro Investiční záměr, výslovný odkaz na tento odstavec Smlouvy a upozornění na důsledky této výzvy, vč. možnosti Investora vypovědět smlouvu dle čl. XV.3.iv) Smlouvy, nedojde-li k včasnému zjednání nápravy.

² Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

Za zjednání nápravy porušení povinnosti HMP a/nebo MČ dle čl. VIII.8 této Smlouvy se považuje také situace, kdy HMP/MČ vezme příslušné procesní podání (svůj návrh, námitku, vyjádření či opravný prostředek) učiněné v rozporu s touto Smlouvou zpět nebo když příslušný veřejnoprávní orgán nebude v rámci svého pravomocného rozhodnutí přihlížet k takovému procesnímu podání HMP/MČ pro jejich rozpor s touto Smlouvou.

Zjednáním nápravy ve smyslu předchozí věty odpadne překážka pro běh lhůt splatnosti uvedených výše. Po odpadnutí překážky přerušené lhůty splatnosti nepočínají běžet od počátku, ale pokračují ve svém původním běhu a prodlužují se o dobu, po kterou dle tohoto čl. VIII.14 neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti ve svém běhu, pak neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

- VIII.15 V případě, že nastane některá z překážek pro běh lhůt splatnosti ve smyslu čl. VIII.14 této Smlouvy a Investor vyzve Municipality k nápravě písemnou výzvou dle čl. VIII.14, přičemž tato překážka bude trvat (počítaje od okamžiku doručení výzvy k nápravě) po dobu delší než sto dvacet (120) dnů v rámci daného kalendářního roku, k úpravě výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění ani jiných částek uvedených v této Smlouvě o míru inflace dle Inflačního indexu za tento kalendářní rok nedojde.

IX. Prohlášení a záruky Investora ve vztahu k Nabytí Pozemků ČD

- IX.1 Investor bere na vědomí, že HMP uzavírá tuto Smlouvu a je připraveno činit kroky k přijetí Změny ÚP v důvěře v prohlášení a záruky Investora učiněné v této Smlouvě, zejména v jejím čl. IX. Veškerá(é) prohlášení a záruky uvedené v čl. IX této Smlouvy jsou Investorem poskytnuta(y) pro případ, že ke dni uzavření této Smlouvy nedošlo k Nabytí Pozemků ČD Investorem.
- IX.2 Smluvní strany se dohodly, že závazky Investora sjednané v této Smlouvě nejsou podmíněny vlastnictvím Pozemků ze strany Investora, tj. zejména Nabytím Pozemků ČD do vlastnictví Investora a Investor zajistí, že Pozemky, zejména Pozemky ČD, včas nabude pro řádné plnění závazků z této Smlouvy, čímž není dotčen postup dle dalších ustanovení tohoto čl. IX. Smlouvy.
- IX.3 Pro případ, že by Investor v okamžiku uzavření této Smlouvy (nebo předložení závazné nabídky na její uzavření) dosud nenabyl vlastnické právo k Pozemkům ČD, Investor dále prohlašuje a ujišťuje Municipality:
- i) výlučným vlastníkem Pozemků ČD je společnost ČD;
 - ii) SG má s ČD uzavřenou Smlouvu o projektu; Smlouva o projektu byla platně uzavřena a je pro své smluvní strany závazná;
 - iii) dle Smlouvy o projektu není společnost ČD oprávněna převést Pozemky ČD na jakoukoli třetí osobu odlišnou od SG (resp. od jí určené projektové společnosti) bez výslovného písemného souhlasu SG;
 - iv) dle Smlouvy o projektu není společnost ČD oprávněna s Pozemky ČD nakládat bez souhlasu SG způsobem, který by bránil naplnění této Smlouvy, zejména není společnost ČD oprávněna bez souhlasu SG na Pozemcích budovat jakékoli stavby;
 - v) Smlouva o projektu má charakter smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a na jejím základě je SG oprávněna nejpozději do dne 24.1.2027 požadovat, aby ČD s SG (resp. VINCOLIA, pokud tak SG určí) po splnění ujednaných odkládacích podmínek uzavřela kupní smlouvu, dle které ČD budou povinny jako strana prodávající za cenu stanovenou podle Smlouvy o projektu Pozemky ČD převést do vlastnictví SG nebo jí určené projektové společnosti (včetně společnosti VINCOLIA) jako strany kupující („**Kupní smlouva**“);

- vi) bude-li společnost ČD řádně plnit své závazky ze Smlouvy o projektu a Kupní smlouvy, Investor bude oprávněn nabýt vlastnické právo k Pozemkům ČD do 3 měsíců od splnění sjednaných odkládacích podmínek a doručení písemné výzvy Investora k uzavření Kupní smlouvy, nejpozději však do 24. 4. 2027;
- vii) Investor postupuje a bude postupovat tak, aby byla uzavřena Kupní smlouva a aby došlo k Nabytí Pozemků ČD nejpozději do 31. 3. 2026 a aby v žádném případě neomezil svá práva nebo povinnosti společnosti ČD dle Smlouvy o projektu, a bude řádně plnit veškeré své povinnosti dle Smlouvy o projektu a řádně a včas vymáhat veškerá svá práva ze Smlouvy o projektu, to vše s cílem zajistit včasné Nabytí Pozemků ČD.

IX.4 Nedojde-li k Nabytí Pozemků ČD ani do 31. 3. 2026, a to výlučně v důsledku porušení povinnosti Smlouvy o projektu ze strany společnosti ČD (zejména v případě neuzavření Kupní smlouvy ve sjednané lhůtě po doručení výzvy Investora), oznámí Investor tuto skutečnost písemně Municipalitám („**Oznámení**“) nejpozději do 30 dnů po marném uplynutí lhůty uvedené v tomto odstavci k Nabytí Pozemků ČD. Oznámení bude obsahovat také:

- i) podrobné vysvětlení důvodu, proč k Nabytí Pozemků ČD dosud nedošlo;
- ii) podrobný popis kroků, které Investor učinil k naplnění všech podmínek Smlouvy o projektu a k tomu, aby mu vzniklo právo vyzvat společnost ČD k uzavření Kupní smlouvy;
- iii) informaci, zda a kdy vyzval společnost ČD k uzavření Kupní smlouvy;
- iv) specifikaci, v čem Investor spatřuje porušení Smlouvy o projektu ze strany společnosti ČD, vč. odkazu na konkrétní ustanovení Smlouvy o projektu a podrobný popis kroků ze strany společnosti ČD, které jsou dle mínění Investora v rozporu se Smlouvou o projektu;
- v) popis kroků, které Investor učiní, aby se v souladu se svými právy dle Smlouvy o projektu domohl uzavření Kupní smlouvy a převodu vlastnického práva k Pozemkům ČD;
- vi) současně s Oznámením musí Investor předložit HMP Bankovní záruku 3 vystavenou ve prospěch HMP, a to za podmínek dle čl. XI.20 této Smlouvy. Předloží-li Investor HMP Bankovní záruku 3 dle tohoto odstavce, vrátí ji HMP Investorovi do 30 dnů od uplynutí Období platnosti 3.

Neučiní-li Investor řádné Oznámení v termínu předpokládaném v tomto čl. IX.4, není již oprávněn jej učinit.

IX.5 Po doručení Oznámení je Investor povinen:

- i) průběžně a bezodkladně informovat Municipality o jakémkoli podstatném vývoji při jednáních s ČD;
- ii) řádně vymáhat veškerá svá práva ze Smlouvy o projektu s cílem zajistit co nejdříve Nabytí Pozemků ČD;
- iii) poskytnout Municipalitám veškeré podklady a informace týkající se Smlouvy o projektu a skutečností uvedených v Oznámení; pokud by poskytnutí jakýchkoli informací bránil závazek Investora ze Smlouvy o projektu, sdělí tuto skutečnost Municipalitám a učiní k žádosti kterékoli Municipality bezodkladně všechny kroky k poskytnutí těchto informací, bude-li s tímto postupem souhlasit společnost ČD (včetně např. uzavření dodatku ke Smlouvě o projektu a/nebo uzavření smlouvy o ochraně informací s Municipalitami a společností ČD);
- iv) zúčastnit se na žádost kterékoli Municipality jednání mezi Investorem, společností ČD a Municipalitami k řešení vzniklé situace;
- v) Investor musí udržovat v platnosti Bankovní záruku 3 po celou dobu Období platnosti 3 za podmínek dle čl. XI.20 této Smlouvy.

- IX.6 Budou-li naplněny podmínky dle čl. IX.4 a bude-li Investor řádně plnit své povinnosti dle čl. IX.5 výše, prodlužují se lhůty splatnosti Finančního plnění sjednané v čl. V.1 této Smlouvy a lhůty pro splnění Nefinančního plnění sjednané v čl. IV.6 a čl. IV.7 této Smlouvy („**Odklad splatnosti**“), a to o dobu, která počíná ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality doručeno řádné Oznámení dle čl. IX.4 výše, do doby, než dojde k Nabytí Pozemků ČD, nejdéle však o dobu 3 let. Investor může Municipality kdykoli sdělit, že na dalším Odkladu splatnosti netrvá a v takovém případě Odklad splatnosti končí 30 dnů od doručení takového oznámení oběma Municipality. Po odpadnutí překážky pro běh lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. V.1. této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. IV.6 a čl. IV.7 této Smlouvy přerušené lhůty splatnosti nepočínají běžet od počátku, ale pokračují ve svém původním běhu a prodlužují se o dobu, po kterou dle tohoto čl. IX.6 neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti znovu běžet, neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.
- IX.7 Postup dle čl. IX.4 a IX.6 se neuplatní, pokud by kterékoli z prohlášení Investora dle tohoto čl. IX ukázalo v podstatném ohledu nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo zavádějící.
- IX.8 Skutečnost, že nedojde k Nabytí Pozemků ČD ze strany Investora nepředstavuje důvod pro zánik jakýchkoli povinností Investora z této Smlouvy, zejména pro zánik povinností Investora poskytnout Plnění Investora.
- IX.9 Investor odpovídá HMP i MČ za škodu, která jim vznikne v důsledku nepravdivosti kteréhokoli z prohlášení Investora uvedených v tomto čl. IX Smlouvy. Za škodu podle tohoto odstavce se považuje jakákoli újma vznikla HMP i MČ v porovnání se situací, kdyby byla prohlášení pravdivá, přesná a úplná.

X. Součinnost k dalším záměrům stran

Součinnost k Záměru HMP

- X.1 Investor se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru HMP uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v podstatném ohledu v souladu s Regulačním výkresem. Smluvní strany se dohodly, že Investor je oprávněn v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě, že by se projednávaný Záměr HMP podstatným způsobem dotýkal Investičního záměru Investora tím, že by bránil jeho realizaci v souladu se Základními parametry.
- X.2 Investor poskytne HMP další nezbytnou součinnost pro povolení, provedení a dokončení Záměru HMP. Součinnost dle předchozí věty poskytne Investor vždy na základě předchozí výzvy HMP k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy, a to případně i nad rámec závazků dle Smlouvy o spolupráci.
- X.3 VINCOLIA tímto přistupuje k závazkům SG dle Smlouvy o spolupráci a zavazuje se plnit veškeré závazky SG ze Smlouvy o spolupráci. Ze všech práv a povinností, které dle znění Smlouvy o spolupráci náleží SG jako jedné straně Smlouvy o spolupráci, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně SG i VINCOLIA. HMP za výše uvedených podmínek souhlasí s přistoupením VINCOLIA k právům a povinnostem SG dle Smlouvy o spolupráci a zároveň potvrzuje, že tímto ujednáním byly naplněny formální podmínky pro přistoupení subjektu z obchodní skupiny SG dle čl. 4.3 Smlouvy o spolupráci. Smluvní strany se dohodly, že na případnou žádost HMP uzavřou HMP, SG a VINCOLIA odpovídající samostatný dodatek ke Smlouvě o spolupráci o přistoupení společnosti VINCOLIA ke Smlouvě o spolupráci na straně SG s tím, že tímto ujednáním nejsou dotčeny účinky přistoupení společnosti VINCOLIA ke Smlouvě o spolupráci dle tohoto článku.

- X.4 V návaznosti na skutečnost uvedenou v čl. X.3 této Smlouvy se Investor a HMP dohodli, že pojem „nabytí Pozemků SGAS ze strany SGAS“ bude v kontextu Smlouvy o spolupráci vykládán obdobně jako pojem „Nabytí Pozemků ČD“ dle této Smlouvy, tj. za „nabytí Pozemků SGAS ze strany SGAS“ bude považována i situace, kdy SGAS a/nebo VINCOLIA nabudou vlastnické právo minimálně k 95 % z celkové výměry Pozemků ČD.

Součinnost v souvislosti se Stavbou TT

- X.5 Investor poskytne Municipitám a DPP nezbytnou součinnost pro povolení, provedení a dokončení Stavby TT.
- X.6 HMP má zájem, aby byla Stavba TT realizována v souladu s vydaným pravomocným povolením. V této souvislosti budou Smluvní strany spolupracovat a vyvíjet úsilí, případně ve spolupráci s DPP a dalšími osobami, k zajištění všech potřebných veřejnoprávních rozhodnutí, povolení či jiných správních aktů za účelem změny či nahrazení stávající místní železniční dráhy dráhou tramvajovou. V této souvislosti budou Strany vyvíjet společně maximální úsilí, které po nich lze rozumně požadovat, k zúžení/změně obvodu stávající dráhy na rozsah potřebný pro Stavbu TT a k odstranění zbývajících kolejové infrastruktury (koleje, pražce, stožáry apod.) na Pozemcích a (v rozsahu stanoveném HMP) také na Pozemcích HMP tak, aby bylo možné realizovat Stavbu TT v souladu s vydaným stavebním povolením, a dále tak, aby mohl být realizován Záměr HMP a Investiční záměr.
- X.7 Poté, co dojde k naplnění shora uvedeného a za předpokladu, že budou zajištěna veškerá potřebná veřejnoprávní povolení, rozhodnutí či jiné správní akty, které umožní odstranění kolejové infrastruktury (koleje, pražce, stožáry apod.) ve vlastnictví HMP na Pozemcích a (v rozsahu stanoveném HMP) také na Pozemcích HMP, budou Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednat o způsobu odstranění této kolejové infrastruktury. Bude-li HMP mít zájem provést odstranění kolejové infrastruktury samo, prostřednictvím DPP či jiných k tomu zvolených osob, poskytne k tomu Investor veškerou potřebnou součinnost a následně uhradí HMP (nebo jí určené osobě, např. DPP) obvyklé náklady na odstranění kolejové infrastruktury na Pozemcích vynaložené HMP nebo jí určenou osobou, a to do 30 dnů od doložení jejich vynaložení a doručení písemné výzvy HMP k jejich úhradě. Bude-li docházet k odstraňování kolejové infrastruktury současně i mimo Pozemky (např. na pozemcích ve vlastnictví HMP), uhradí Investor HMP poměrnou část celkových nákladů podle poměru infrastruktury odstraňované na Pozemcích a na ostatních pozemcích.
- X.8 S ohledem na jednání vedená před uzavřením této Smlouvy s ČD a při vědomí svých závazků ze Smlouvy o spolupráci Smluvní strany považují za potřebné deklarovat specifický společný postup ohledně silniční váhy a nákladových ramp č. 3 a č. 4, orientačně vyznačených v příloze č. 11 této Smlouvy. HMP je připraveno umožnit Investorovi nabytí vlastnického práva k těmto objektům, a to na základě samostatně uzavřené kupní smlouvy, za cenu odpovídající obvyklé ceně určené na základě znaleckého posudku vypracovaného znalcem zvoleným HMP, přičemž datum ocenění nebude předcházet uzavření kupní smlouvy o více jak 6 měsíců, vždy však za kupní cenu nejméně ve výši 657 620 Kč (slovy: šest set padesát sedm tisíc šest set dvacet korun českých) (bez DPH). Investor vyzve HMP k zahájení jednání o uzavření kupní smlouvy po Nabytí Pozemků ČD, přičemž Smluvní strany jsou připraveny postupovat tak, aby kupní smlouvu uzavřely v přiměřené lhůtě po doručení výzvy Investora a vyhotovení znaleckého posudku (nejpozději však do 31. 3. 2027) a umožnily nabytí vlastnického práva Investorovi v přiměřené lhůtě po uzavření kupní smlouvy (nejpozději však do 30. 6. 2027). HMP do okamžiku převodu vlastnického práva k objektům na Investora nepřevéde vlastnické právo k objektům na třetí osobu, resp. nezřídí k předmětným objektům jakákoliv zatížení, která by bránila jejich převodu na Investora či jejich následné úpravě či odstranění v souvislosti s realizací Investičního záměru (s přihlédnutím k podmínkám čl. VIII a čl. X.9 této Smlouvy). Investor se v kupní smlouvě vzdá jakýchkoli nároků z vad uvedených objektů, vyjma případných nároků vzniklých porušením závazku dle předchozí věty.

- X.9 Po nabytí vlastnického práva k těmto objektům na Pozemcích Investor nebude činit jakékoli kroky, které by znemožnily či podstatně omezily výkon oprávnění HMP dle Smlouvy o spolupráci, resp. smluv o zřízení služebností a o výpůjčce uzavřených dle podmínek Smlouvy o spolupráci. Investor především umožní HMP bezúplatné užívání těchto objektů, a to zejména pro účely přístupu k Budovám NNŽ, za stejných podmínek a po celou dobu, které byly sjednány ve Smlouvě o spolupráci pro užívání „Pozemků pro přístup“ (jak jsou definovány ve Smlouvě o spolupráci), zejm. za podmínek čl. 3.8 Smlouvy o spolupráci.
- X.10 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, obvyklé náklady související s odkupem jakéhokoli majetku HMP předpokládaným tímto článkem X. Smlouvy Investorem (náklady znaleckého posudku, geometrického zaměření, správních poplatků atd.) ponese Investor. Investor se zavazuje takové náklady uhradit HMP do 30 dnů od doložení jejich vynaložení a doručení písemné výzvy HMP k jejich úhradě.
- X.11 Investor souhlasí se shora uvedeným postupem týkajícím se Stavby TT a kolejové infrastruktury na Pozemcích. V návaznosti na výše uvedenou dohodu Smluvních stran o podmínkách součinnosti v souvislosti se Stavbou TT Investor nebude po HMP uplatňovat jakékoli eventuální nároky, které by Investor případně mohl požadovat po HMP v souvislosti s umístěním kolejové infrastruktury a souvisejících objektů ve vlastnictví HMP na Pozemcích (např. ušlé nájemné apod.).

XI. Zajištění závazků ze Smlouvy

- XI.1 Za účelem zajištění řádného splnění Zajištěných dluhů se Smluvní strany dohodly na následujících zajišťovacích instrumentech, které Investor poskytne za dále uvedených podmínek.

Ručení

- XI.2 Za účelem řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora vůči HMP a/nebo MČ zajistí Investor vystavení ručitélského prohlášení Ručitelem ve prospěch HMP i MČ (dále jen „**Ručitélské prohlášení**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jeho doručení HMP a MČ současně s návrhem na uzavření této Smlouvy. Ručitélské prohlášení bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění Ručitélského prohlášení, které tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy a bude Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou dobu trvání této Smlouvy. Ručitélské prohlášení bude omezeno nejvyšší možnou souhrnnou částkou plnění ve prospěch HMP a MČ, a to do výše 701 943 000 Kč (slovy: sedm set jeden milion devět set čtyřicet tři tisíce korun českých).
- XI.3 Investor zajistí, že Ručitel bude HMP i MČ bezodkladně podrobně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, kterou mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv HMP nebo MČ z Ručitélského prohlášení nebo na pravdivost prohlášení Ručitele, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení Ručitele v Ručitélském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivými a Investor by k písemné výzvě HMP nebo MČ nezjednal ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy nápravu, může HMP a/nebo MČ požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investora podle Smlouvy namísto Ručitélského prohlášení a Investor je k výzvě HMP nebo MČ bezodkladně poskytne.

Bankovní záruka 1

- XI.4 Pokud byla uzavřena samostatná Dohoda o předběžné jistotě, na jejímž základě se Investor zavázal, že bude vystavena bankovní záruka odpovídající požadavkům dle této Smlouvy, pak předložení takové bankovní záruky dle Dohody o předběžné jistotě nahrazuje povinnosti Investora k vystavení Bankovní záruky 1 dle níže uvedených ustanovení této Smlouvy (Investor již není povinen předložit Bankovní záruku 1 dle této Smlouvy) a HMP může použít takovou bankovní záruku způsobem předvídaným dle Dohody o předběžné jistotě nebo podle této Smlouvy.

- XI.5 Za účelem řádného a včasného splnění závazku Investora vůči HMP poskytnout první část Finančního plnění splatnou dle čl. V.1.i) této Smlouvy se Investor zavazuje, že bude ve prospěch HMP vystavena bankovní záruka („**Bankovní záruka 1**“) v souladu s dále uvedenými podmínkami:
- i) Bankovní záruka 1 bude vystavena na částku 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých),
 - ii) Bankovní záruka 1 bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka, IČO: 60433566, Fio banka, a.s., IČO: 61858374, ING Bank N.V., IČO: 49279866, J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, MONETA Money Bank, a.s., IČO: 25672720, Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 26080222, PPF banka a.s., IČO: 47116129, Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí HMP,
 - iii) Bankovní záruka 1 bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
 - iv) na základě Bankovní záruky 1 bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti HMP, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investoru,
 - v) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka 1 vystavena, musí činit alespoň čtyři měsíce a zároveň nesmí být kratší než do 30. 7. 2025,
 - vi) banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku 1 a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit.
- XI.6 Investor zajistí vystavení Bankovní záruky 1 a její doručení HMP nejpozději do 15 dnů od uzavření této Smlouvy. Investor zajistí, že k předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce 1 dojde v Praze v pobočce banky, která bude výstavcem Bankovní záruky 1, bude-li to HMP požadovat. Investor dále zajistí, že o předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce 1 bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán všemi HMP a Investorem, které se budou předání účastnit a dále zástupci banky. Přílohou protokolu bude kopie předávané záruční listiny.
- XI.7 Bankovní záruka 1 bude bankou vystavena jako bezpodmínečná, splatná na první výzvu a bez práva jakýchkoli námitek ze strany banky, jak uvedeno výše. Smluvní strany se však ve vztazích mezi sebou dohodly na dále uvedených předpokladech, které HMP dodrží při čerpání Bankovní záruky 1.
- XI.8 HMP je oprávněno vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky 1 za dále uvedených podmínek:
- i) zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, a
 - ii) Investor včas neuhradí první část Finančního plnění ve prospěch HMP splatnou dle čl. V.1.i) Smlouvy této Smlouvy.
- XI.9 HMP bude oprávněno prostředky získané čerpáním Bankovní záruky 1 použít na splnění Finančního plnění ve prospěch HMP, o čemž musí Investora písemně informovat.
- XI.10 Uhradí-li Investor první část Finančního plnění splatnou dle čl. V.1.i) Smlouvy ve prospěch HMP v plné výši, HMP v takovém případě vrátí Investoru záruční listinu k Bankovní záruce 1 do 30 dnů od písemné výzvy Investora. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, k předání záruční listiny dojde v sídle HMP o předání bude sepsán předávací protokol.

Bankovní záruka 2

XI.11 V případě, že Investor bude v prodlení s úhradou jakékoliv části Finančního plnění nebo pokud poruší svoji povinnost dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru Základní parametry kategorie I, může HMP písemnou výzvou s odkazem na tento čl. XI.11 Smlouvy požadovat nápravu takového porušení a pro případ, že Investor nesjedná nápravu ani ve lhůtě třiceti (30) pracovních dnů od doručení výzvy, požadovat předložení bankovní záruky za dále uvedených podmínek. Pokud Investor nesjedná nápravu uvedeného porušení ve výše uvedené lhůtě, je povinen v této lhůtě zajistit vydání a doručení bankovní záruky ve prospěch HMP (dále jen „**Bankovní záruka 2**“) v souladu s dále uvedenými podmínkami:

- i) Bankovní záruka 2 bude vystavena na částku 41 108 000 Kč (slovy: čtyřicet jedna milionů sto osm tisíc korun českých) (dále jen „**Zaručená částka**“),
- ii) Bankovní záruka 2 bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka, IČO: 60433566, Fio banka, a.s., IČO: 61858374, ING Bank N.V., IČO: 49279866, J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, MONETA Money Bank, a.s., IČO: 25672720, Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 26080222, PPF banka a.s., IČO: 47116129, Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí HMP,
- iii) Bankovní záruka 2 bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
- iv) na základě Bankovní záruky 2 bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti HMP, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investitorovi,
- v) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka 2 vystavena, musí činit alespoň 12 měsíců,
- vi) Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku 2 a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit,

XI.12 Zaručená částka se bude snižovat o každou provedenou platbu z Bankovní záruky 2. Plnění z Bankovní záruky 2 může být požadováno opakovaně.

XI.13 Po předložení Bankovní záruky 2 je Investor povinen ji udržovat v platnosti a účinnosti do doby, dokud (i) v období po předložení Bankovní záruky 2 HMP Investor neuhradí HMP část Finančního plnění odpovídající celkem částce 102 770 000 Kč (slovy: sto dva milionů sedm set sedmdesát tisíc korun českých) a zároveň v okamžiku splnění této podmínky nebude v prodlení s úhradou dalších částí Finančního plnění, nebo (ii) do doby úplného uhrazení celého Finančního plnění na účet HMP, podle toho, co nastane dříve, a dále po dobu následujících šedesáti (60) dnů (dále jen „**Období platnosti 2**“). V případě Bankovní záruky 2 vystavené na období kratší, než Období platnosti 2 je Investor povinen obnovit platnost a účinnost aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 2 za stejných podmínek, a to nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů před uplynutím platnosti původní aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 2. Pokud Investor neposkytne HMP obnovenou Bankovní záruku 2 ve výše uvedené době, bude HMP oprávněno čerpat všechny peněžní prostředky z aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 2 a použít je na vytvoření jistoty, kterou poté uloží na svůj bankovní účet a se kterou bude disponovat za stejných podmínek, které tento čl. XI. Smlouvy stanoví pro Bankovní záruku 2, dokud mu nebude předložena nová či obnovená Bankovní záruka 2 splňující veškeré podmínky podle této Smlouvy.

- XI.14 Pokud HMP vyčerpá celou zaručenou částku z Bankovní záruky 2 před uplynutím doby, na kterou je Bankovní záruka 2 vystavena, bude Investor povinen do deseti (10) dnů od takové události poskytnout HMP obnovenou (či doplněnou) Bankovní záruku 2 se zajišťovanou částkou (Zaručenou částkou) navýšenou o indexaci.
- XI.15 Bankovní zárukou 2 budou zajištěny platby Finančního plnění, které mají být HMP uhrazeny na základě této Smlouvy. HMP je oprávněno čerpat peněžní prostředky z Bankovní záruky 2 v případě, že Investor řádně a včas nesplní jakýkoli ze svých dluhů podle této Smlouvy, a to ani v dodatečně lhůtě 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy HMP ke splnění dluhu Investorovi. HMP je povinno bez zbytečného odkladu informovat Investora o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky 2.
- XI.16 Existence Bankovní záruky 2 ani čerpání jakýchkoli peněžních prostředků z Bankovní záruky 2 nebude mít vliv na práva a prostředky nápravy, které podle této Smlouvy či na jiném základě přísluší HMP či MČ, ani jinak neopravňují Investora k zadržení peněžních prostředků nebo nesplnění kterékoli z jeho povinností podle této Smlouvy nebo vyplývajících z jiných důvodů.
- XI.17 Investor zajistí předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce 2 v Praze v pobočce banky, která bude výstavcem Bankovní záruky 2, a to za účasti HMP a Investora, bude-li to HMP vyžadovat. Investor dále zajistí, že o předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce 2 bude sepsán předávací protokol, který bude podepsaný všemi HMP a Investorem, které se budou předání účastnit a dále zástupci banky. Přílohou protokolu bude kopie předávané záruční listiny.
- XI.18 Bankovní záruka 2 bude bankou vystavena jako bezpodmínečná, splatná na první výzvu a bez práva jakýchkoli námitek ze strany banky, jak uvedeno výše. Smluvní strany se však ve vztazích mezi sebou dohodly na dále uvedených předpokladech, které HMP dodrží při čerpání Bankovní záruky 2.
- XI.19 HMP je oprávněno vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky 2 pod podmínkou, že zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP.

HMP bude oprávněno prostředky získané čerpáním Bankovní záruky 2 použít na splnění splatného a Investorem neuhrazeného Finančního plnění ve prospěch HMP, o čemž musí Investora písemně informovat.

Bankovní záruka 3

- XI.20 Učiní-li Investor Oznámení podle čl. IX.4 této Smlouvy, předloží současně HMP bankovní záruku, (dále jen „**Bankovní záruka 3**“), která bude splňovat obdobně parametry pro Bankovní záruku 2 dle XI.11 Smlouvy. Po předložení Bankovní záruky 3 je Investor povinen ji udržovat v platnosti a účinnosti do doby, (i) dokud nedojde k Nabytí Pozemků ČD, nebo (ii) do 12 měsíců od ukončení Odkladu splatnosti, nebo (iii) do doby, dokud v období po předložení Bankovní záruky 3 HMP Investor neuhradí HMP část Finančního plnění odpovídající celkem částce 20 554 000 Kč (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých) a zároveň v okamžiku splnění této podmínky nebude v prodlení s úhradou dalších částí Finančního plnění, a to podle toho, který z uvedených termínů (i) až (iii) nastane dříve, a dále po dobu následujících šedesáti (60) dnů (dále jen „**Období platnosti 3**“). V případě Bankovní záruky 3 vystavené na období kratší, než Období platnosti 3, je Investor povinen obnovit platnost a účinnost aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 3 za stejných podmínek, a to nejpozději do čtyřiceti pěti (45) dnů před uplynutím platnosti původní aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 3. Pokud Investor neposkytne HMP obnovenou Bankovní záruku 3 ve výše uvedené době, bude HMP oprávněno čerpat všechny peněžní prostředky z aktuálně vydané a účinné Bankovní záruky 3 a použít je na vytvoření jistoty, kterou poté uloží na svůj bankovní účet a se kterou bude disponovat za stejných podmínek, které tato Smlouva stanoví pro Bankovní záruku 3, dokud mu nebude předložena nová či obnovená Bankovní záruka 3 splňující veškeré podmínky podle této Smlouvy. HMP bude oprávněno

prostředky získané čerpáním Bankovní záruky 3 použít na úhradu splatného a Investorem neuhrazeného Finančního plnění ve prospěch HMP, o čemž musí Investora písemně informovat.

Souběh Bankovních záruk

- XI.21 Bude-li vystavena Bankovní záruka 3 a budou-li během Období platnosti 3 současně naplněny podmínky pro předložení Bankovní záruky 2, je Investor oprávněn požadovat vrácení Bankovní záruky 3 oproti předložení Bankovní záruky 2. Nepředloží-li Investor Bankovní záruku 2, je HMP oprávněno vyčerpat Bankovní záruku 3 a držet tyto prostředky jako jistotu, kterou je oprávněno použít za stejných podmínek jako Bankovní záruku 2.

Bude-li vystavena Bankovní záruka 2 a budou-li současně v tomto období podle této Smlouvy naplněny podmínky pro předložení Bankovní záruky 3, pak Investor není povinen po dobu držení Bankovní záruky 2 ze strany HMP předkládat Bankovní záruku 3.

Změna a nahrazení zajištění

- XI.22 Požádá-li Investor, např. v souvislosti s převodem části Pozemků a postoupením této Smlouvy nebo její části na třetí osobu podle pravidel uvedených v čl. XIV této Smlouvy, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí HMP a MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti HMP a MČ tyto informace doplní. HMP a MČ se zavazují, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítnou a rozhodnou o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice HMP a MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li HMP a MČ změnu zajištění, poskytnou nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do sto dvaceti (120) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.

XII. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

- XII.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2, věta první, Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry, přičemž půjde o porušení Základního parametru kategorie I, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 180 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak uhradí (i) HMP smluvní pokutu 95 285 000 Kč (slovy: devadesát pět milionů dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých), a zároveň (ii) MČ smluvní pokutu ve výši 95 285 000 Kč (slovy: devadesát pět milionů dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů kategorie I (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. Za porušení povinnosti Investora podle čl. II.1, první věty Smlouvy, za které vzniká nárok na smluvní pokutu podle tohoto odstavce, se po Nabytí Pozemků ČD (nebo i jakékoli jejich části) považuje i situace, kdy Základní parametry kategorie I při přípravě nebo realizaci výstavby na těchto nabytých Pozemcích ČD nejsou dodrženy v důsledku konání nebo opomenutí třetí osoby, neboť

po Nabytí Pozemků ČD (nebo jejich části) je povinností Investora zajistit dodržení Základních parametrů při výstavbě na Pozemcích ČD.

Porušení povinností dle čl. XIV této Smlouvy

- XII.2 Převede-li Investor vlastnické právo k Pozemkům (či jejich části) v rozporu se svými povinnostmi uvedenými v čl. XIV této Smlouvy (kteroukoli z nich), a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak uhradí (i) HMP smluvní pokutu ve výši 95 285 000 Kč (slovy: devadesát pět milionů dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých) a zároveň (ii) MČ smluvní pokutu ve výši 95 285 000 Kč (slovy: devadesát pět milionů dvě stě osmdesát pět tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou, osobní a místní souvislostí k porušení více povinností v čl. XIV Smlouvy (např. více porušení povinností v čl. XIV Smlouvy v souvislosti s jedním zamýšleným převodem části Pozemků na stejnou třetí osobu), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- XII.3 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ nebo HMP) úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení se zřízením zajištění

- XII.4 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. Ručitelského prohlášení nebo Bankovní záruky 1 nebo Bankovní záruky 2, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP, je povinen uhradit za každé jednotlivé porušení ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) za každý případ porušení.

Porušení dalších závazků Investora

- XII.5 Pokud Investor zaviněně poruší svoji povinnost vyprojektovat a vybudovat Sociální vybavenost ve lhůtě uvedené nebo za podmínek uvedených v čl. VII.1 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani do 12 měsíců od doručení písemné výzvy MČ k nápravě, uhradí Investor ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých). Pokud Investor zaviněně poruší svoji povinnost vyprojektovat a vybudovat Venkovní sportoviště (resp. Nebytový prostor pro sport v případě rozhodnutí o nerealizaci Venkovního sportoviště dle podmínek čl. VII.2 a násl. Smlouvy) ve lhůtě uvedené a za podmínek uvedených v čl. VII.2 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani do 12 měsíců od doručení písemné výzvy MČ k nápravě, uhradí Investor ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých).

Náhradní finanční plnění – Ulice JŽ

- XII.6 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům pro Ulici JŽ, jejichž součástí bude řádně vybudovaná Ulice JŽ, na HMP, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.2 písm. f) Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP k nápravě, je HMP oprávněno požadovat namísto tohoto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výšce součinu:
- Referenční hodnoty Ulice JŽ, tedy částky 13 252 452 Kč (slovy: třináct milionů dvě stě padesát dva tisíce čtyři sta padesát dva korun českých), kterou je HMP oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy, a

ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,55.

- XII.7 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům pro Ulici JŽ, jejichž součástí bude řádně vybudovaná Ulice JŽ včetně všech staveb a mobiliáře, na HMP, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.2 písm. f) Smlouvy, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP k nápravě, je HMP oprávněno požadovat namísto tohoto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výšce předpokládané hodnoty Ulice JŽ, tedy částky 13 252 452 Kč (slovy: třináct milionů dvě stě padesát dva tisíce čtyři sta padesát dva korun českých), kterou je HMP oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- XII.8 Požádalo-li HMP o náhradní plnění dle čl. XII.6 nebo XII.7 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora poskytnout Nefinanční plnění dle čl. IV.6.2 Smlouvy.

Náhradní finanční plnění – Ulice UNN

- XII.9 V případě, že nedojde k vybudování a kolaudaci celé Ulice UNN a k jejímu předání HMP, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.3 písm. f) Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo dle uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP k nápravě, je HMP oprávněno požadovat namísto tohoto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výšce součinu:
- i) Referenční hodnoty Ulice UNN, tedy částky 139 879 060 Kč (slovy: sto třicet devět milionů osm set sedmdesát devět tisíc šedesát korun českých), kterou je MČ oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,55.

Pokud však Investor včas a řádně vybudoval dílčí část Ulice UNN a předal ji HMP, sníží se celková částka náhradního finančního plnění vypočtena dle tohoto odstavce proporcionálně (*pro rata*) o výměru takto vybudované a předané části Ulice UNN oproti celkové výměře Ulice UNN předpokládané v této Smlouvě.

- XII.10 V případě, že nedojde k vybudování a kolaudaci celé Ulice UNN a k jejímu předání HMP, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.3 písm. f) Smlouvy, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP k nápravě, je HMP oprávněno požadovat namísto tohoto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výšce předpokládané hodnoty Ulice UNN, tedy částky 139 879 060 Kč (slovy: sto třicet devět milionů osm set sedmdesát devět tisíc šedesát korun českých), kterou je HMP oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy. Pokud však Investor včas a řádně vybudoval dílčí část Ulice UNN a předal ji HMP, sníží se celková částka náhradního finančního plnění vypočtena dle tohoto odstavce proporcionálně (*pro rata*) o výměru takto vybudované a předané části Ulice UNN oproti celkové výměře Ulice UNN předpokládané v této Smlouvě.
- XII.11 Požádalo-li HMP o náhradní plnění dle čl. XII.9 nebo čl. XII.10 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora poskytnout Nefinanční plnění dle čl. IV.6.3 Smlouvy (v rozsahu doposud nesplněné části).

Náhradní finanční plnění – realizace Industriálního parku

- XII.12 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům pro IP, jejichž součástí bude řádně vybudovaný Industriální park, na HMP za současného svěření do správy MČ, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.4 písm. g) Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od

písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněno požadovat namísto realizace Industriálního parku náhradní finanční plnění ve výšce součinu:

- i) Referenční hodnoty realizace Industriálního parku, tedy částky 49 395 375 Kč (slovy: čtyřicet devět milionů tři sta devadesát pět tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých), kterou je MČ oprávněna navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,55.

XII.13 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům pro IP, jejichž součástí bude řádně vybudovaný Industriální park včetně všech staveb a mobiliáře, na HMP za současného svěření do správy MČ, ve lhůtě stanovené v čl. IV.6.4 písm. g) Smlouvy, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace Industriálního parku požadovat náhradní finanční plnění ve výšce předpokládané hodnoty realizace Industriálního parku, tedy částky 49 395 375 Kč (slovy: čtyřicet devět milionů tři sta devadesát pět tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých), kterou je MČ oprávněna navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

XII.14 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. XII.12 nebo čl. XII.13 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat Industriální park dle čl. IV.6.4 Smlouvy. Tím není dotčena povinnost Investora převést na do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky pro Industriální park.

XII.15 Za každý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům pro Industriální park, který nastane poté, co uplyne lhůta k nápravě dle čl. XII.12, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.

Porušení povinnosti realizovat Soutěž

XII.16 Pokud Investor zaviněně poruší svoji povinnost realizovat Soutěž ve lhůtě uvedené nebo za podmínek uvedených v čl. IV.7 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani do 12 měsíců od doručení písemné výzvy HMP k nápravě, uhradí Investor ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých).

XII.17 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

XII.18 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

XII.19 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy HMP a MČ, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. XII.1 a XII.2 Smlouvy).

Maximální výše smluvních pokut

XII.20 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut uložených dle tohoto čl. XII, které Investor uhradí dle této Smlouvy Municipality (tj. do limitu se počítají pokuty uhrazené kterékoli z nich), celkově nepřekročí částku 701 943 000 Kč (slovy: sedm set jeden milion devět set čtyřicet tři tisíce korun českých). Do tohoto limitu se však nezahrnuje případné náhradní finanční plnění dle čl. XII.6, XII.7, XII.9, XII.10, XII.12 nebo XII.13 Smlouvy, které mohou Municipality za sjednaných podmínek vyžadovat nad rámec uvedeného limitu, jako náhradu za neposkytnuté Nefinanční plnění.

XIII. Odpovědnost Smluvních stran

- XIII.1 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Smlouvy náleží Investorovi jako jedné straně Smlouvy, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně SG i VINCOLIA.
- XIII.2 HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Smlouvy a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Municipality (HMP a MČ) jako jedna strana Smlouvy neodpovídají za své povinnosti podle této Smlouvy i jakkoli v souvislosti s ní společně a nerozdílně, ale každá samostatně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že:
- i) v případě kdy MČ nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto MČ, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost);
 - ii) v případě kdy HMP nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není MČ povinna tuto povinnost splnit namísto HMP, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost); a
 - iii) v případě, kdy Investor nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související:
 - (1) ve vztahu k MČ, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost), a
 - (2) ve vztahu k HMP, není MČ povinna tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost).
- XIII.3 Municipality nezaručují Investorovi, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru je záležitostí Investora. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- XIII.4 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- XIII.5 HMP ani 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.
- XIII.6 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,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou. Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v čl. XV.10 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

- XIII.7 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.
- XIII.8 HMP ani MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XIII.9 Municipality nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP. MČ ani HMP nenesou odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP v rámci přezkumného či soudního řízení. MČ ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle bodu XV.3.iii) Smlouvy.
- XIII.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.
- XIII.11 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu (resp. jehož vydání) může Investor po HMP 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 124 789 874 Kč (slovy: sto dvacet čtyři milionů sedm set osmdesát devět tisíc osm set sedmdesát čtyři koruny korun českých) a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo vydání obohacení nad tuto částku.
- XIII.12 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu (resp. jehož vydání) může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo vydání obohacení nad tuto částku.
- XIII.13 Omezení odpovědnosti Municipality dle tohoto čl. XIII Smlouvy se nedotýká možných nároků Investora jako vlastníka Pozemků dle § 133 Stavebního zákona, pokud by takové nároky měly vzniknout po přijetí Změny ÚP v důsledku následné změny územně-plánovací dokumentace nebo vydání nové územně-plánovací dokumentace.
- XIII.14 Omezení odpovědnosti HMP stanovené v čl. XIII Smlouvy se neuplatní pro případ, kdy jde o porušení povinnosti HMP dle čl. VIII.5, ke kterému dojde v období od uplynutí doby stanovené v § 133 odst. 3 Stavebního zákona a do uplynutí 5 (pěti) let bezprostředně navazujících na dobu stanovenou § 133 odst. 3 Stavebního zákona (dále jen „**Období odpovědnosti**“). HMP v takovém případě odpovídá Investorovi v Období odpovědnosti za škodu způsobenou porušením povinností v čl. VIII.5 této Smlouvy, nejvýše však v rozsahu stanoveném § 133 Stavebního zákona a dále pouze za předpokladu, že Investor vyzve HMP nejpozději do 3 měsíců od skončení Období

odpovědnosti k nápravě porušení závazku HMP dle čl. VIII.5 této Smlouvy postupem dle čl. VIII.14 a HMP nápravu nezjedná ani ve lhůtě 3 (tří) let od obdržení výzvy Investora.

XIII.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

- iii) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP/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;
- iv) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
- v) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
- vi) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XIV. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Zákaz zcizení a postoupení bez souhlasu

XIV.1 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak nebo není-li níže sjednáno jinak, musí současně s postoupením Smlouvy dojít také k převodu Pozemků na postupníka.

XIV.2 Pozemky, kterýkoli z nich nebo jeho část nesmí být Investorem zcizeny nebo převedeny na jinou osobu, zejména nesmí být prodány, darovány, směněny, svěřeny správci za účelem zřízení svěřenského fondu, vloženy do základního kapitálu obchodní korporace ani jinak nesmí být poskytnuta opce nebo předkupní právo s ohledem na jejich prodej, směnu nebo jiné zcizení, a to bez předchozího písemného souhlasu obou Municipality, není-li dále stanoveno jinak. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak nebo není-li níže sjednáno jinak, musí současně s převodem Pozemků dojít také k postoupení Smlouvy na budoucího nabyvatele Pozemků.

XIV.3 V případě záměru Investora převést Pozemky a postoupit Smlouvu na třetí osobu budou Smluvní strany postupovat podle dalších ujednání v tomto článku Smlouvy. Municipality se za dále uvedených podmínek zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit souhlas s převodem Pozemků a postoupením Smlouvy.

Povolený nabyvatel

XIV.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak nebo není-li dále ujednáno jinak, může Investor, při splnění dalších podmínek stanovených v tomto článku Smlouvy, zcizit

vlastnické právo k Pozemkům a požadovat postoupení Smlouvy pouze ve prospěch osoby (včetně účelové projektové obchodní společnosti), která splňuje veškeré níže uvedené podmínky:

- i) nemá bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- ii) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit,
- iii) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou,
- iv) nebude účastníkem řízení (soudního či rozhodčího), jehož účastníkem by bylo taktéž HMP nebo MČ či jimi ovládané právnické osoby, pokud hodnota sporu, sporného práva či porušení, která je předmětem daného řízení, převyšuje částku 20 000 000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých);
- v) zaváže se ve vztahu k HMP a MČ realizovat Investiční záměr namísto Investora za podmínek stanovených v této Smlouvě, respektive uzavřít s HMP, MČ a Investorem Smlouvu o postoupení této Smlouvy;
- vi) má potřebné odborné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení Investičního záměru a Nefinančního plnění nebo má způsobilost tyto zajistit prostřednictvím třetí osoby;
- vii) disponuje dostatečnými finančními prostředky pro realizaci Investičního záměru a Nefinančního plnění a splnění dalších závazků ze Smlouvy;
- viii) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
- ix) jedná-li se o právnickou osobu - má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence skutečných majitelů vedené podle Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy), pokud zde současně není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.);
- x) její ovládající osoba (ovládající osoby) ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích, její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) jsou osobami, které splňují podmínky uvedené výše v tomto odstavci,

(dále jen „**Povolený nabyvatel**“).

Postup při zamýšleném zcizení Pozemků

XIV.5 Bude-li Investor zamýšlet zcizit Pozemky, je Investor oprávněn zcizit vlastnické právo k Pozemkům pouze za předpokladu splnění podmínek podle tohoto článku XIV. Smlouvy, a to za dále uvedených podmínek:

- i) Investor doručí HMP a MČ oznámení, v němž (i) specifikuje osobu potenciálního Povoleného nabyvatele, který má nabýt vlastnické právo k Pozemkům, (ii) doloží splnění podmínek uvedených v článku XIV.4 této Smlouvy (např. výpisy z příslušných veřejných rejstříků, čestnými prohlášeními atd.), (iii) vyzve HMP a MČ k zahájení jednání o uzavření Smlouvy o postoupení, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění uvedenému v příloze č. 5 této Smlouvy a případně také (iv) vyzve HMP a MČ k náhradě existujícího zajištění náhradním zajištěním postupem dle čl. XI.22 Smlouvy;

- ii) HMP a MČ se zavazují vstoupit s Investorem a Povoleným nabyvatelem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení a případné náhradě zajištění nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce a předložení veškerých potřebných podkladů nezbytných k posouzení takového oznámení;
- iii) V případě uzavření Smlouvy o postoupení musí být zajištěna plná vázanost Povoleného nabyvatele jako právního nástupce Investora touto Smlouvou a jakýmkoli dalšími Smluvními dokumenty v celém jejich rozsahu původně sjednaném Investorem. Smlouva o postoupení bude uzavřena s odkládací podmínkou, že se v dohodnutém čase Povolený nabyvatel skutečně stane vlastníkem Pozemků; bude-li HMP a MČ souhlasit s nahrazením zajištění nově navrhovaným zajištěním, učiní Smluvní strany kroky k tomu, aby k náhradě zajištění došlo současně s postoupením této Smlouvy.
- iv) K převodu Pozemků na zamýšleného Povoleného nabyvatele může Investor přistoupit až po uzavření Smlouvy o postoupení dle předchozího odstavce;
- v) Při postupu podle čl. XIV.5 zajistí Investor plnou součinnost zamýšleného Povoleného nabyvatele.

XIV.6 Souhlas a součinnost HMP nebo MČ s uzavřením Smlouvy o postoupení při postupu dle čl. XIV.5 a případně náhradě zajištění (bude-li navrhována) nemůže být odepřena ani zpožděna bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně hrozící zhoršení pozice HMP a/nebo MČ v případě změny v osobě Investora a/nebo nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu zamýšleného nabyvatele nebo ručitele) nebo důvodné pochybnosti zda jsou splněny podmínky Povoleného nabyvatele dle čl. XIV.4 této Smlouvy, a tento důvod odmítnutí musí být Investorovi případně sdělen písemně.

XIV.7 Nedojde-li k uzavření Smlouvy o postoupení s Investorem a Povoleným nabyvatelem ani do 120 dnů od doručení oznámení Investora dle čl. XIV.5 i) a budou-li splněny všechny podmínky Povoleného nabyvatele uvedené v článku XIV.4 této Smlouvy, (s výjimkou bodů XIV.4.vi a XIV.4.vii, jejichž splnění se pro účely postupu dle tohoto odstavce nevyžaduje), je Investor oprávněn na takového Povoleného nabyvatele Pozemky převést za dále uvedených podmínek:

- vi) Investor bude zamýšleného Povoleného nabyvatele včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků a smluvně jej zaváže, že bude postupovat tak, aby byly řádně a včas splněny všechny povinnosti Investora dle Smlouvy;
- vii) Investor se pro daný případ zavazuje zajistit a zaručuje se, že jakýkoli nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při jakékoli výstavbě na Pozemcích aj.). Nebude-li nový vlastník Pozemků postupovat podle předchozí věty, považuje se takové jeho jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy.

XIV.8 Předchozí písemný souhlas HMP a/nebo MČ dle tohoto článku XIV. Smlouvy se nevyžaduje při převodu bytových či nebytových jednotek (a souvisejících spoluvlastnických podílů) do vlastnictví koncových uživatelů (zákazníků) Investora, včetně společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, nebo při převodu technické infrastruktury.

XIV.9 Bude-li mít Investor zájem namísto převodu všech Pozemků převést na třetí osobu pouze jejich část, budou Smluvní strany postupovat obdobně podle čl. XIV.1 až XIV.8, přičemž dojde k ujednání o rozsahu práv a povinností ze Smlouvy, která přecházejí na nabyvatele části Pozemků a která

budou nadále vázat Původního investora. Kapacita HPP převáděné části Pozemků však v jednotlivém případě nesmí být menší než 5000 m², s výjimkou pro část Pozemků určenou pro Sociální vybavenost, kde tento limit nesmí být menší než 2000 m². Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude postoupena část práv a povinností Investora ze Smlouvy, která souvisí s převáděnou částí Pozemků, včetně povinnosti poskytnout adekvátní část Plnění Investora s tím, že v takovém případě dojde k adekvátnímu přizpůsobení vzorové Smlouvy o postoupení obsažené v příloze č. 5 této Smlouvy.

Další ujednání

- XIV.10 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem XIV. Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy se také zavazuje, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích, závazek realizovat Soutěž, aj.). Nesplní-li nový vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy.
- XIV.11 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

Přeměna a převod závodu Investora

- XIV.12 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, Investor je vždy povinen zajistit a odpovídá za to, že:
- i) osoba, která bude v důsledku přeměny nebo převodu závodu v pozici Investora dle této Smlouvy bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastník Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Smlouvy;
 - ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Smlouvy ani v okamžiku nabytí vlastnického práva k Pozemkům bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
 - iii) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části HMP a MČ bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejich uskutečnění.
- XIV.13 Nic v tomto čl. XIV neomezuje práva HMP a/nebo MČ jako věřitelů dle příslušné právní úpravy v souvislosti s přeměnou nebo prodejem obchodního závodu, zejména práva z ručení Investora za dluhy převedené v rámci prodeje obchodního závodu nebo z ručení společností zúčastněných na přeměně za dluhy, které přejdou v rámci přeměny na nástupnické společnosti.

XV. Trvání Smlouvy

Trvání Smlouvy

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

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- a
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Smlouva uzavřena na dobu do 31. 12. 2060.

Vzniknou-li a budou-li za trvání Smlouvy splatné jakékoli nároky na plnění (finanční, nefinanční), které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Smlouvy nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně.

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

XV.2 Od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- i) výpovědí, a to výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. XV.3 této Smlouvy nebo výpovědí HMP nebo výpovědí MČ výhradně z důvodů uvedených v čl. XV.4 Smlouvy;
- ii) zrušením této Smlouvy nebo její části při přezkumu podle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud by bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy; Smluvní strany mají za to, že Smlouvy byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy;
- iii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu, nebo
- iv) dohodou Smluvních stran.

Výpověď Smlouvy

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

- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do dne 30. 6. 2025, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, nebo
- ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do tří (3) let od uzavření této Smlouvy, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti,

- iii) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, jejíž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní tuto Smlouvu vypovědět; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná (a) žaloba podle § 101a soudního řádu správního proti opatření obecné povahy, kterým byla v přezkumném řízení zrušena Změna ÚP nebo její část, nebo (b) kasační stížnost proti rozsudku o takové podané žalobě nebo (c) kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus šest (6) měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy, nebo
- iv) poruší-li HMP své povinnosti dle čl. VIII.5 Smlouvy, a nezjedná-li nápravu tohoto porušení ani do tří (3) let ode dne, kdy jí bude doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení dle v čl. VIII.14 Smlouvy.

XV.4 Municipality jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do tří (3) let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli z Municipality Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti.

XV.5 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena všem Smluvním stranám. Po doručení výpovědi všem Smluvním stranám (v případě doručování Municipality samostatně HMP i MČ) počne běžet výpovědní lhůta, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena poslední ze Smluvních stran. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana (a v případě Municipality i samostatně buď HMP nebo MČ), zanikají uplynutím výpovědní lhůty všechna práva a povinnosti všech Smluvních stran (tj. Investora i obou Municipality) z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

XV.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí ze sjednaných výpovědních důvodů jsou Municipality povinny vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li by již takové poskytnuto, a to na účet ze kterého Investor Plnění poskytl.

Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu HMP/MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právem, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po výpovědi této Smlouvy. Výpovědi této Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

Přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy

XV.7 Smluvní strany řádně prověřily všechny jim dostupné podklady a informace a mají za to, že Smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy. S ohledem na uvedené se Investor zavazuje, že nepodá jakýkoli podnět na přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy ve smyslu § 165 odst. 1 Správního řádu a zajistí, že takový podnět nepodá ani žádná s ním spřízněná osoba. Za spřízněnou osobu se pro účely tohoto ustanovení považuje kterákoli osoba ovládající Investora, a jakákoli osoba ovládaná touto osobou ovládající Investora nebo v níž má tato osoba ovládající investora majetkovou účast, a dále osoby blízké Investorovi a všem osobám uvedeným v této větě. Podá-li podnět k provedení přezkumu dle § 165 odst. 1 Správního řádu jakákoli třetí strana, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou vzájemnou nezbytnou součinnost za účelem prokázání, že Smlouva byla uzavřena v souladu s právními předpisy.

Zrušení Smlouvy na návrh Smluvní strany

- XV.8 HMP, MČ nebo Investor mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu. Investor prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti, pro které by v budoucnu mohl nastat důvod pro zrušení Smlouvy ve smyslu § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XV.9 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.
- XV.10 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá:
- i) ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.

Investor prohlašuje, že shora uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této Smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy.

Smírcí jednání

- XV.11 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy nebo podat návrh na zahájení řízení o řešení sporu z této Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost písemně upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o jejím záměru včetně jeho odůvodnění a odkazu na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí postupovat, a vyzvat ostatní Smluvní strany k jednání o možném smírném řešení věci.
- XV.12 Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení podle předchozího odstavce zahájí vzájemná jednání a v dobré víře se pokusí nalézt řešení tak, aby důvod pro výpověď, podání návrhu na zrušení Smlouvy nebo jiné zamýšlené kroky dle předchozího odstavce odpadl. K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit, pokud jednání mezi stranami nepovedou k pro ni uspokojivému výsledku, nejdříve však po třiceti (30) dnech po doručení oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám.

Oddělitelnost

- XV.13 Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně. Především pak samostatně obstojí ujednání tohoto čl. XIV, zejména pak čl. XIV.13 až XIV.16 Smlouvy.

Nová smlouva

- XV.14 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Smlouvy nebo celou Smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo

dodatkem k uzavřené Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).

- XV.15 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění.

Postup dle Dohody o vypořádání

- XV.16 Pro případ zrušení Smlouvy nebo její části si strany nad rámec pravidel uvedených shora v tomto článku XV. ujednaly dodatečná práva a povinnosti v samostatné Dohodě o vypořádání, a to zejména pro případ, že nebude možné postupovat podle tohoto čl. XV. Smlouvy.

XVI. Závěrečná ustanovení

- XVI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XVI.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:
- se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - jednala v tísní;
 - při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XVI.3 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XVI.4 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XVI.5 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započít jakékoli své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo Municipality použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy k splnění pohledávek Investora z této Smlouvy. S ohledem na dlouhodobý charakter této smlouvy se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Smlouvy prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- XVI.6 Tato Smlouva se nedotýká práv jakékoli třetí osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato Smlouva není ani smlouvou ve prospěch třetí osoby a neslouží zájmům jakékoli třetí osoby, vyjma Smluvních stran. Žádná třetí osoba se nemůže na základě této Smlouvy dovolávat práv a nároků vůči kterékoli Smluvní straně, a to ani práva na náhradu jakékoli újmy. Smluvní strany však výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XVI.7 Pokud by v budoucnu došlo ke změně definice HPP v ÚP (nebo novém územním plánu, který ÚP nahradí), Smluvní strany projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření

dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy.

- VI.8 Předloží-li Investor HMP a MČ podepsaný návrh této Smlouvy (podepsané vyhotovení této Smlouvy), pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření Smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „**Návrh**“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Smlouvy. Návrh je platný a závazný do 30. 6. 2025 (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investor jej nemůže v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Municipality dříve nebo současně s Návrhem). HMP a MČ mají právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu, a to i po přijetí rozhodnutí Zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Smlouvy, může dojít tak, že Investorovi bude doručen Návrh opatřený podpisy Municipality. Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Smlouvy podepsáním příslušného počtu vyhotovení Smlouvy za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tato Smlouva uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Municipality vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.
- XVI.9 Současně s Návrhem předloží Investor HMP a MČ související Smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Smlouvy, tj. Ručitelské prohlášení a Bankovní záruku 1 (nebyla-li již předložena dříve na základě Dohody o předběžné jistotě).
- XVI.10 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XVI.11 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XVI.12 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XVI.13 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušné Ministerstvo pro místní rozvoj.
- XVI.14 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. HMP zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že HMP tuto Smlouvu uveřejní v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- XVI.15 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 24. 4. 2025, usnesením č. 23/7. MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 8. 4. 2025, usnesením č. 233.
- XVI.16 Tato Smlouva je sepsána v osmi vyhotoveních, z nichž každá Municipality obdrží tři vyhotovení a společnosti SG a VINCOLIA obdrží každá po jednom vyhotovení.
- XVI.17 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XVI.18 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1A:	Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně
Příloha č. 2:	Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění)
Příloha č. 3A:	Regulační výkres
Příloha č. 3B:	Definice regulativů obsažených v Regulačním výkresu
Příloha č. 3C:	Přehled regulativů a požadavků obsažených v Regulačním výkresu
Příloha č. 3D:	Povolená odchylka – stavební čára
Příloha č. 4A:	Zákes Nefinančního plnění
Příloha č. 4B:	Parametry Nefinančního plnění
Příloha č. 4C:	Požadavky na zadání Soutěže
Příloha č. 4D:	Vymezení řešeného území pro Soutěž
Příloha č. 4E:	Ilustrativní řešení uličního profilu v ulici U Nákladového nádraží
Příloha č. 5:	Vzor Smlouvy o postoupení
Příloha č. 6:	Vzor kupní smlouvy HMP-Investor
Příloha č. 7:	Vzor kupní smlouvy MČ-Investor
Příloha č. 8:	Vzor ručitelského prohlášení
Příloha č. 9:	Zákes etap pro realizaci ulice U Nákladového nádraží
Příloha č. 10:	Koordinační situace vztahu Záměru TSK a Nefinančního plnění
Příloha č. 11:	Zákes nákladových ramp a silniční váhy

----- NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA -----

V Praze dne 28.04.2025



Městská část Praha 3

Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta

V Praze dne 28.04.2025



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

V Praze dne 17.04.2025



Sekyra Group, a. s.

Leoš Anderle, místopředseda představenstva

V Praze dne 17.04.2025



Sekyra Group, a. s.

Ondřej Valenta, člen představenstva

V Praze dne 17.04.2025



VINCOLIA, a.s.

Leoš Anderle, předseda představenstva

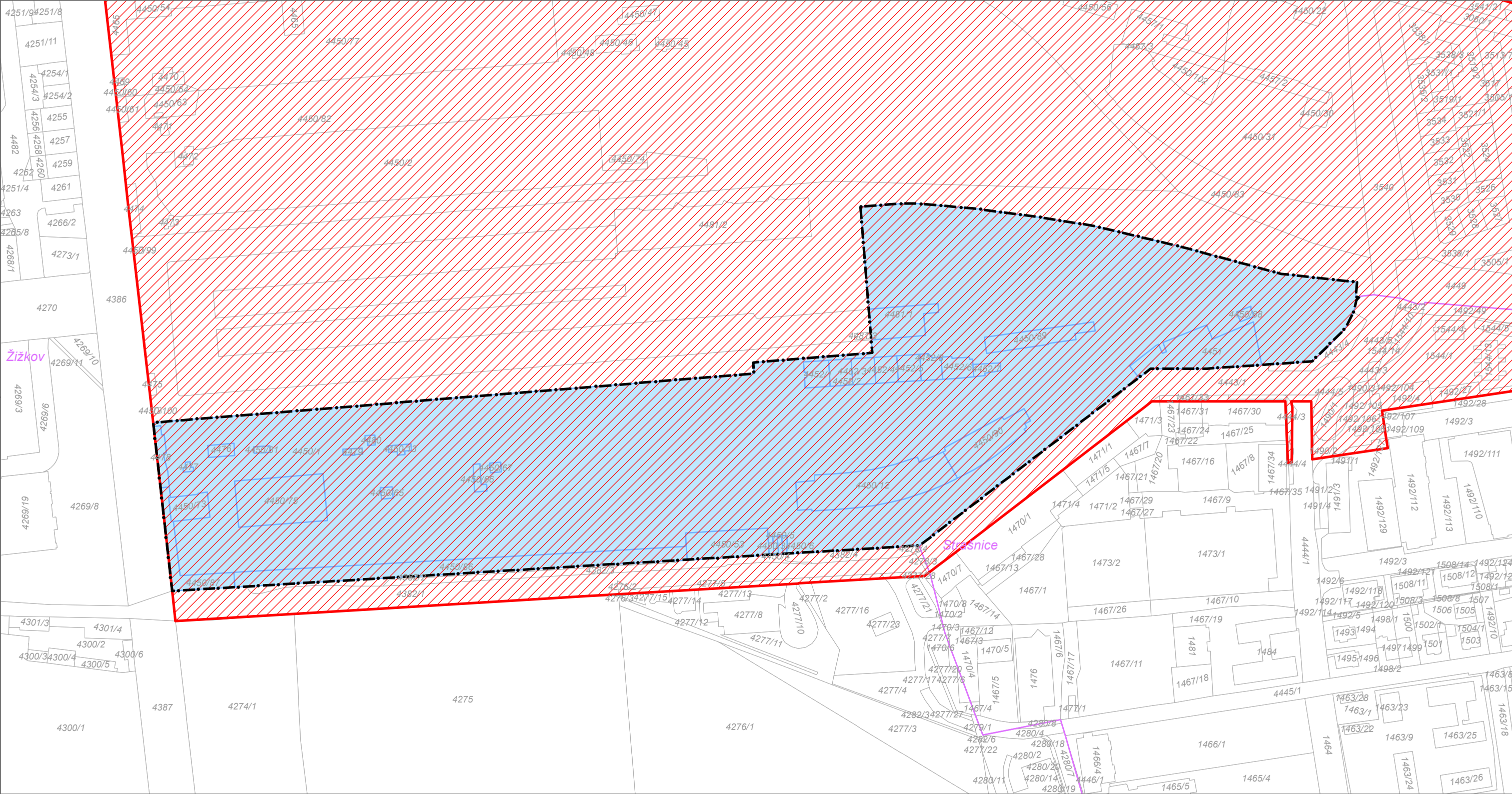
V Praze dne 17.04.2025



VINCOLIA, a.s.

Ondřej Valenta, člen představenstva

Příloha č. 1: **Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy**



Legenda

-  území dotčené změnou ÚP Z2600
 hranice řešeného území
 dotčené Pozemky

Podklady

- ☐ hranice katastrálních území
- ☐ hranice parcel katastru nemovitostí

Projekt:

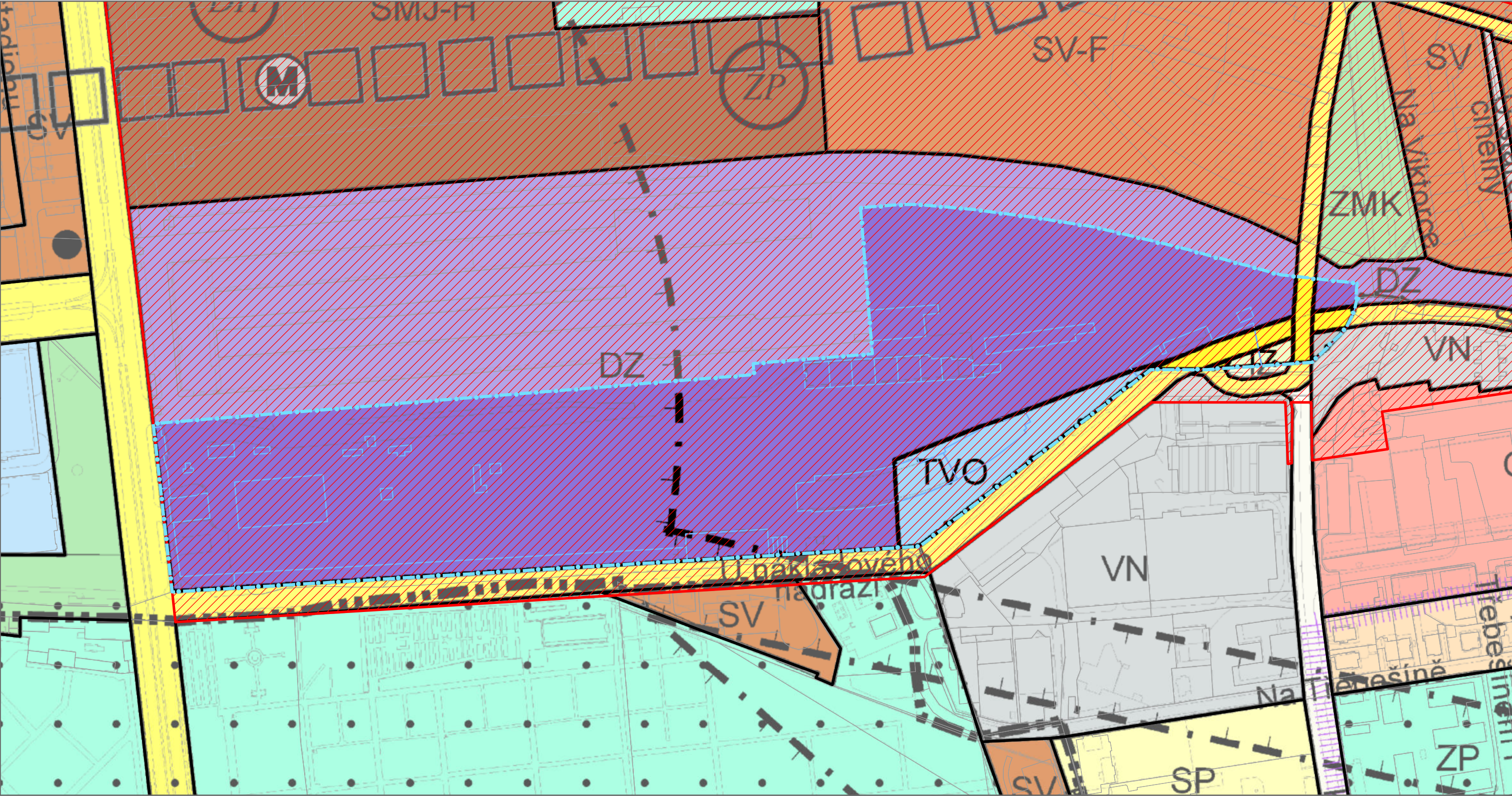
Žižkov City

Sekyra Group

měřítko 1: 2 500

Zpracoval MHMP UZR
V Praze dne 09.01.2025





Legenda

-  území dotčené změnou ÚP Z2600
-  hranice řešeného území
-  dotčené Pozemky

Podklady

-  hranice katastrálních území
-  hranice parcel katastru nemovitostí

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy

dotčené plochy s rozdílným způsobem využití

-  VN nerušící výroby a služeb
-  DZ tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladové terminály
-  S2 sběrné komunikace městského významu
-  S4 ostatní dopravně významné komunikace
-  TVO odpadové hospodářství
-  IZ izolační zeleň

Projekt:

Žižkov City
Sekyra Group

měřítko 1: 2 500

Zpracoval MHMP UZR
V Praze dne 09.01.2025



 hranice katastrálních území

 hranice parcel katastru nemovitostí

SV-I	všeobecně smíšené
S4	ostatní dopravně významné komunikace
ZMK	zeleň městská a krajinná

Žižkov City
Sekyra Group

Zpracoval MHMP UZR
V Praze dne 09.01.2025



Žižkov City

02b číslo změny **Z 2600**

investor **Sekyra Group**
forma dohody

Plánovací smlouva

typ změny měřítko
transformace III — metropolitní

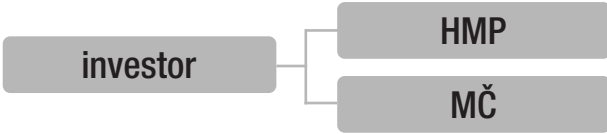
dopravní ► obytná

změna hrubých podlažních ploch

stávající — HPP_s	18 753 m ²
navýšení — ΔHPP	199 104 m²
navrhované — HPP_N	217 857 m ²

HPP navýšeny na **1 162%** původní kapacity.

schéma smluvního vztahu



Poznámka:
Uvedená data jsou graficky zaokrouhlena na celá čísla.
Počítáno je však s reálnými nezaokrouhlenými hodnotami.

kontribuce

Závazky a plnění investora — aktuální dohoda

položky	množství	ohodnocení na jednotku	ohodnocení
---------	----------	------------------------	------------

Plnění určené HMP

1. finanční plnění za účelem rozvoje školství v lokalitě			411 080 000 Kč
2. Jana Želivského (nadstandardní kvalita)			13 252 452 Kč
2.B pozemek	2 004 m ²	661 Kč/m ²	13 24 644 Kč
2.C výstavba	2 004 m ²	5952 Kč/m ²	11 927 808 Kč
3. U Nákladového nádraží (nadstandardní kvalita)			139 879 060 Kč
3.B pozemek	7 334 m ²	661 Kč/m ²	4 847 968 Kč
3.C výstavba	22 687 m ²	5952 Kč/m ²	135 031 092 Kč

Plnění určené MČ

4. Industriální park (nadstandardní kvalita)			59 737 859 Kč
4.B pozemek	12 450 m ²	661 Kč/m ²	8 203 010 Kč
4.C výstavba	12 450 m ²	3968 Kč/m ²	49 395 375 Kč
4.E architektonická soutěž	21 570 m ²	99 Kč/m ²	2 139 474 Kč

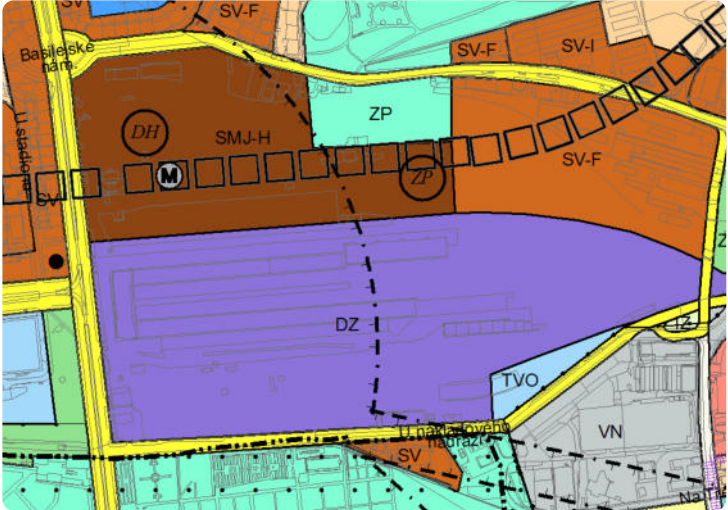
celkem

623 949 371 Kč

poznámky

na základě aktuálních doporučení ČKA
(odchýleno od Metodiky na 2,5 %)

stav ÚP



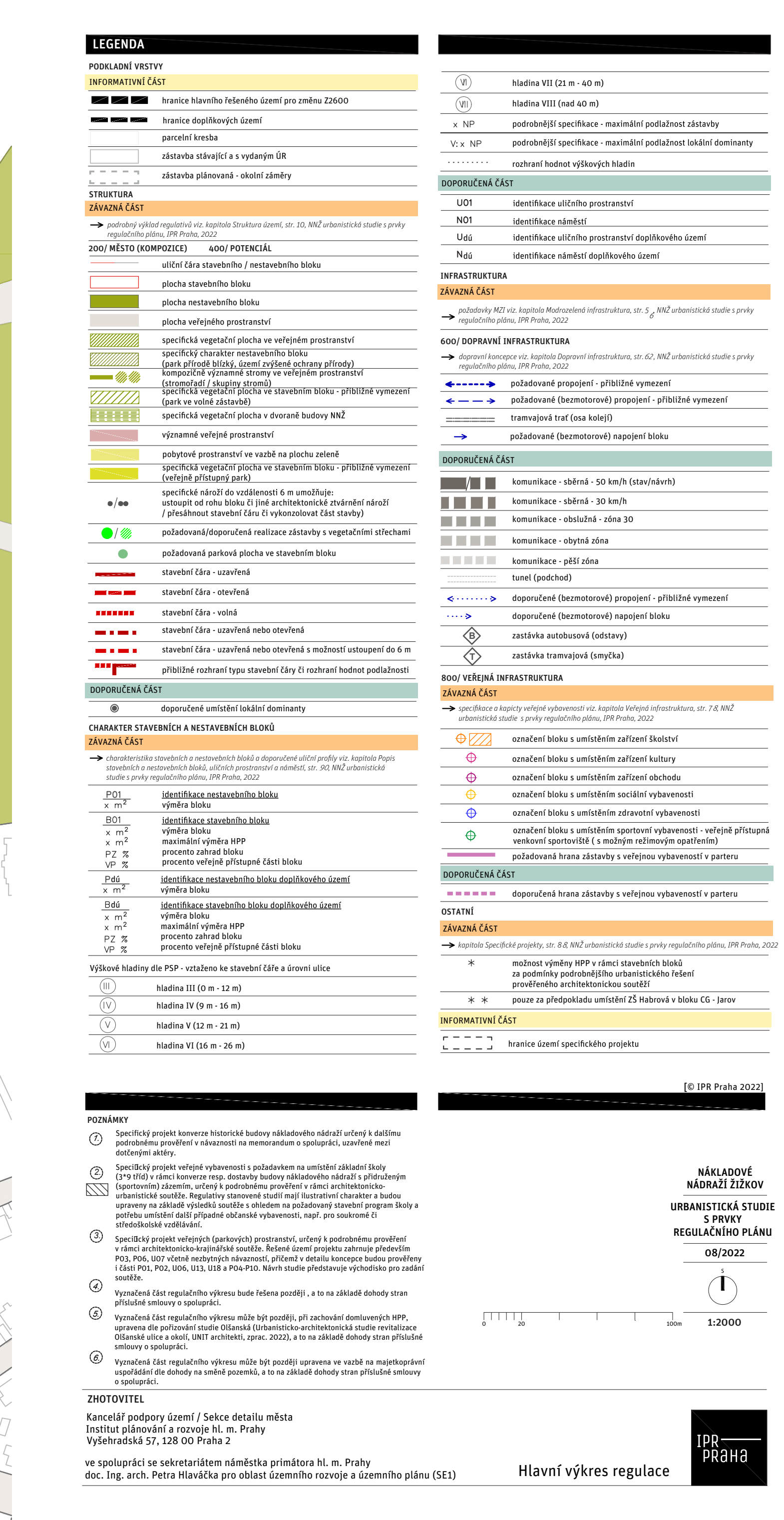
návrh změny ÚP



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

623 039 646 Kč	100,15%	
STAV NAVÝŠENÍ	926 Kč/m ² 3 042 Kč/m ²	výše plnění vůči referenčnímu výpočtu

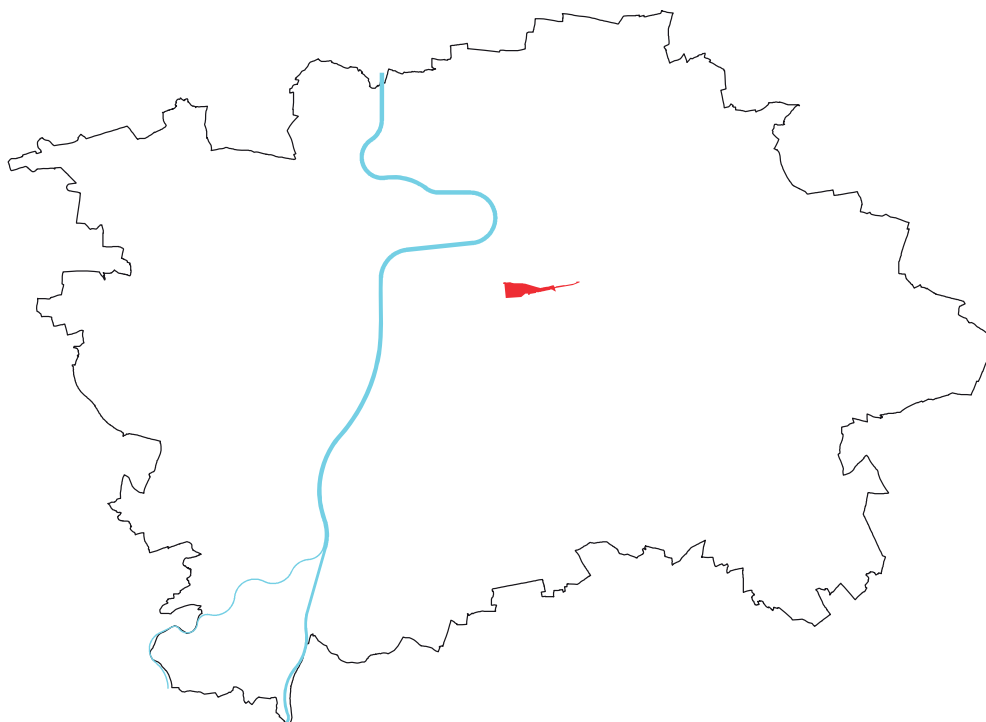
Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.



Nákladové nádraží Žižkov

URBANISTICKÁ STUDIE
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Definice regulativů obsažených
v Hlavním výkresu regulace



PODKLADNÍ VRSTVY

INFORMATIVNÍ ČÁST

 hranice hlavního řešeného území pro změnu Z2600

 hranice doplňkových území

 parcelní kresba

 zástavba stávající a s vydaným ÚR

 zástavba plánovaná – okolní záměry

STRUKTURA

ZÁVAZNÁ ČÁST

uliční čára stavebního/nestavebního bloku

Uliční čára člení zastavitelné území na uliční prostranství a stavební nebo nestavební bloky. Toto rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru sídla (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu města.

plocha stavebního bloku

plocha nestavebního bloku

Blokem se rozumí ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům (zahrady, parky).

plocha veřejného prostranství

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

V rámci podrobného zpracování návrhu všech veřejných prostranství je požadováno vycházet z koncepčních materiálů schválených Radou hl. m. Prahy, které jsou závazné pro městské instituce i investory. Všechny tyto materiály prosazují koncepční přístup k tvorbě veřejných prostranství.

Jedná se zejména o následující dokumenty:

- Strategický plán hl. m. Prahy (IPR Praha, 2016)
- Plán udržitelné mobility Prahy a okolí (hl. m. Praha, 2019)
- Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu (Magistrát hl. m. Prahy, 2020)
- Strategie rozvoje veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)
- Generel cyklistické dopravy hl. m. Prahy (IPR Praha, aktualizace 2019)
- Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014)
- Koncepce povrchů tramvajových tratí hl. m. Prahy (IPR Praha, 2016)
- Standard zastávek PID (ROPID, ČVUT FD, IPR Praha, 2018)
- Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy (ČVUT v Praze, 2021)
- Městský standard pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu (IPR Praha, Odborná pracovní skupina pro stromořadí, 2021)
- Umělecká díla na veřejných prostranstvích hl. m. Prahy (IPR Praha, 2018)

Aktuálně pod záštitou hl. m. Prahy a za účasti organizací města vznikají i další dokumenty, které budou do budoucna představovat významné podklady z hlediska utváření veřejného prostoru. Jedná se především o Katalog doporučených prvků (vybavení – mobiliář, povrchy, doplňky a detaily ve veřejném prostoru) nebo Design manuál pro veřejné osvětlení.

specifická vegetační plocha ve veřejném prostranství

Část uličního prostranství tvořená kombinací vegetačních (nezpevněných) a zpevněných ploch, která s ohledem na umístění předpokládá intenzivní využívání ve smyslu pobytových aktivit a pohybu pěších a cyklistů resp. veřejné tramvajové dopravy.

Jedná se o prostranství s převahou vegetačních (nezpevněných) ploch, případně vzrostlou zelení či jinak uspořádanou vegetací ve zpevněných plochách, které tak v rámci uličního prostranství plní funkci retence dešťových vod, zlepšení mikroklimatu a podpory biodiverzity a zároveň podporují rozšíření parkových ploch do převážně zastavěného a zpevněného prostředí, případně zajišťují jejich vzájemné propojení. V rámci konkrétního návrhu je třeba klást důraz na volbu materiálů a druhů vegetace, které budou schopné odolávat intenzitě a různým způsobům užívání a přitom stále plnit výše popsané funkce.

specifický charakter nestavebního bloku (park přírodě blízký, území zvýšené ochrany přírody)

Přibližné vymezení části nestavebního bloku určené ke zvýšené ochraně druhů rostlin a živočichů v lokalitě včetně podpory jejich existence a rozmnožování za účelem zachování druhové diverzity v území.

kompozičně významné stromy ve veřejném prostranství (stromořadí / skupiny stromů)

Obecně je nutné pro stromy vytvořit co nejlepší podmínky z hlediska prokořenitelného prostoru, tzn. upřednostnit liniové prokořenitelné systémy a substráty s vysokou příměsí kameniva. Zároveň je nutné provést ochranu stromů před zhutněním, před posypovou solí a také zajistit dostatečný přísun vody a její odvod ve srážkových extrémech. V případě stromořadí u severních fasád je třeba volit taxony s řidší korunou, aby bylo kompenzováno hrozící zastínění oken.

Stromořadí – (§ 16 odst. 5 PSP) Studie předepíše požadavek na vymezení výsadbových pásů pro stromořadí resp. na umístění významných stromořadí doprovázejících lineární propojení kompozičně či funkčně důležitých pěších tahů,

dopravních tras nebo ploch parkování. Pásky pro stromořadí by měly být pojednány jako částečně zpevněné nebo vegetační pásy o šířce min. 1,5 m a s kontinuální liniovou výsadbou stromů, které jsou větvené v dostatečné podchozí a podjezdové výšce. Výsadbový pás bude sloužit jako prostor pro retenci a vsakování dešťových vod, čemuž bude uzpůsobeno technické řešení povrchů a hran. Konkrétní rozmístění, počet, druhová skladba stromů a podoba pásů bude určena v podrobnější projektové dokumentaci v souladu s charakterem uličních prostranství.

Skupiny stromů – Označení ukládající povinnost vysadit do příslušného uličního prostranství solitérní strom nebo skupinu stromů, přičemž rozmístění, počet a druhovou skladbu určí podrobnější projektová dokumentace. Výška nasazení koruny by měla být alespoň 3 m. Doporučení pro druhovou skladbu i biotechnologii výsadby je obdobná jako u stromořadí, viz výše. V případě skupin stromů se dále předpokládá větší proporční pestrost a zároveň výsadba převážně do zpevněných ploch se širokou spárou, případně do mlatových ploch, za účelem svádění dešťových vod.



specifická vegetační plocha ve stavebním bloku – přibližné vymezení (park ve volné zástavbě)

Park ve volné zástavbě – Část stavebního bloku s požadavkem na umístění nezastavěné a veřejně přístupné plochy, tvořené převážně nezpevněnými vegetačními plochami se vzrostlou parkově upravenou zelení a sítí cest, typické pro modernistickou strukturu zástavby. Ve studii je znázorněno pouze přibližné vymezení plochy s ohledem na předpokládanou zástavbu a je tak možné se od něj odchýlit za předpokladu zajištění souladu s charakterem lokality modernistické struktury zástavby.

Veřejně přístupný park – Část stavebního bloku v blokové struktuře zástavby s veřejně přístupnou parkovou plochou v převažující části prostoru vnitrobloku.



specifická vegetační plocha v dvoraně budovy NNŽ

Studie tento požadavek dále konkretizuje pro část území komplexu budov bývalého nákladového nádraží a vymezuje tak za účelem realizace vegetačních ploch ve dvoraně budovy zvláštní regulativ, který je ve výkrese označen následovně:

Specifická vegetační plocha v dvoraně budovy NNŽ, která v rámci dvorany památkově chráněného komplexu budov, kde se předpokládá vznik kulturně-společenského centra se školskou vybaveností, umožňuje realizaci částečně oplocených či jinak vyhrazených ploch přidružených k jednotlivým funkcím budovy (pokud jsou legislativou vyžadovány), které tak mají soukromý či poloveřejný charakter, avšak za předpokladu, že v rámci dvorany bude vždy zajištěna příčná i podélná propustnost a návrh rozhraní resp. oplocení bude zohledňovat měřítko a význam místa a podporovat jeho obytný charakter.

významné veřejné prostranství

Ústřední prostranství – reprezentativní, společenské, živé, intenzivně využívané, s aktivním partem, představuje centrum a důležitý prvek identity

čtvrti potažmo lokality, které vyžaduje kultivované prostorové a materiálové řešení a vysokou kvalitu architektonického a krajinářského řešení a prvků, materiálů a provedení detailů. V případě ulice se jedná o páteřní pobytový prostor s charakterem hlavní třídy či pěší zóny s velkorysími chodníky a stromořadím.

pobytové prostranství ve vazbě na plochu zeleně

Drobná, méně formální prostranství doplňující plochy parků a krajiny o intenzivnější pobytová místa. Jedná se o převážně zpevněné části na rozhraní zástavby a parku, které svým charakterem zajišťují napojení parku až k zástavbě nebo propojení mezi parky. Jedná se o prostory malého měřítka s „měkkými“ formami zpevněných ploch. Charakterem a náplní by měly odpovídat parku nebo krajinné ploše, na kterou jsou vázány, zároveň by měly umožnit případnou dopravní obsluhu zástavby. Měly by obsahovat možnosti posezení a případně i prvky pro aktivní trávení volného času.

specifická vegetační plocha ve stavebním bloku – přibližné vymezení (veřejně přístupný park)

Část stavebního bloku s požadavkem na umístění nezastavěné a veřejně přístupné plochy, tvořené převážně nezpevněnými vegetačními plochami se vzrostlou parkově upravenou zelení a sítí cest, typické pro modernistickou strukturu zástavby. Ve studii je znázorněno pouze přibližné vymezení plochy s ohledem na předpokládanou zástavbu a je tak možné se od něj odchýlit za předpokladu zajištění souladu s charakterem lokality modernistické struktury zástavby.



specifické nároží do 6 m umožňuje: ustoupit od rohu bloku či jiné architektonické ztvárnění nároží / přesáhnout stavební čáru či vykonzolovat část stavby

V místech, která jsou ve výkrese označena jako specifické nároží, je možné do vzdálenosti 6 m od rohu bloku ustoupit od stavební čáry dovnitř bloku. Regulativ umožňuje jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené apod.). Regulativ je dále doplněn i možnostmi překročit stavební čáru do vzdálenosti 6 m za účelem jiného architektonického ztvárnění nároží (vykonzolování nad rámec § 24 PSP) se záměrem zvýraznění nároží v rámci významných pohledových os.



požadovaná realizace zástavby s vegetačními střechami

Při realizaci všech novostaveb v území je doporučeno jako integrální součást modrozelené infrastruktury využití zelených (vegetačních) střech a dalších vegetačních prvků na fasádách, za účelem efektivního hospodaření s dešťovou vodou, zmírňování tepelného ostrova, zlepšení mikroklimatu a podpory biodiverzity. Tyto prvky by měly být navrženy tak, aby využívaly dešťovou vodu, byly schopné zpomalit její odtok a zadržet ji pro další využití. Využití střechy pro střešní (pobytové) terasy a další využití např. pro komunitní zahrady, fotovoltaické panely apod. se s tímto doporučením nevyklučuje. Výslovný požadavek na realizaci zelených střech je pak uplatněn v blocích s vysokou mírou prostavění, kde je zároveň preferováno intenzivní využití střech s mocností vegetační

vrstvy (substrátu) min. 0,3 m. V místech, kde nemůže být umístěna vegetační střecha (světlíky, výdechy klimatizace atp.) by zelené střechy měly být realizovány jako střechy s retenční vrstvou bez vegetace (např. štěrk). V místech, kde je potřeba ve větší míře snížit odtok či zvýšit výpar (přítomnost střech bez vegetace), případně poskytnout zásobu vody pro vegetaci, by měly být zelené střechy realizovány s retenční a akumulační vrstvou.



požadovaná parková plocha ve stavebním bloku



stavební čára – uzavřená

[§ 21 odst. 3 písm. a PSP] Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



stavební čára – otevřená

[§ 21 odst. 3 písm. b PSP] Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



stavební čára – volná

[§ 21 odst. 3 písm. c PSP] Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



stavební čára – uzavřená nebo otevřená

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



stavební čára – uzavřená nebo otevřená s možností ustoupení do 6 m

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může ustupovat do vzdálenosti 6 m a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



přibližné rozhraní typu stavební čáry či rozhraní hodnot podlažnosti

DOPORUČENÁ ČÁST



doporučené umístění lokální dominanty



doporučená realizace zástavby s vegetačními střechami

CHARAKTER STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ

ZÁVAZNÁ ČÁST

P01
x m² identifikace nestavebního bloku
výměra bloku

B01
x m²
x m²
VP %
PZ % identifikace stavebního bloku
výměra bloku
maximální výměra HPP
procento zahrad bloku
procento veřejně přístupné části bloku

Maximální výměra HPP – Celkový objem zástavby na jednotlivých transformačních plochách je stanoven koeficientem podlažních ploch vztaženým k jednotlivým plochám se způsobem využití dle návrhu změny ÚP. Hodnoty KPP byly stanoveny na základě prověření stávajících hodnot platného ÚP vzhledem k potenciálu území. V případě nevyhovujícího koeficientu byla jeho hodnota upravena. Distribuce celkového objemu mezi jednotlivé stavební bloky musí odpovídat prostorovým parametřům stanoveným studií (výškové hladiny, stavební čáry atd.). V návrhu území bylo v navrhovaných transformačních a rozvojových plochách ověřeno adekvátní nastavení těchto regulativů pro možnost umístění předpokládaného objemu zástavby včetně prověření koeficientu zeleně.

Procento zahrad bloku – Stanovuje minimální požadovaný podíl nepevněných ploch pro růst vegetace a dále ploch na podzemních (případně prvních dvou nadzemních) podlažích, umožňujících využití pro zeleň na ploše bloku. Toto ustanovení nijak nemění regulativ míry využití ploch KZ Územního plánu, který požaduje, aby minimálně polovina započítatelné plochy zeleně pro každou funkční plochu byla umístěna na rostlém terénu.

Procento veřejně přístupné části bloku – Stanovuje požadavek na existenci minimálního rozsahu veřejně přístupného prostranství v rámci bloku (jedná se o přístupné části vnitrobloku, předprostory či prostupy).

Pdú
x m² identifikace nestavebního bloku
výměra bloku

Bdú
x m²
x m²
VP %
PZ % identifikace stavebního bloku
výměra bloku
maximální výměra HPP
procento zahrad bloku
procento veřejně přístupné části bloku

Výškové hladiny dle PSP – vztaženo ke stavební čáře a úrovni ulice

- III hladina III (0 m - 12 m)
- IV hladina IV (9 m - 16 m)
- V hladina V (12 m - 21 m)
- VI hladina VI (16 m - 26 m)
- VII hladina VII (21 m - 40 m)
- VIII hladina VIII (nad 40 m)

Ve výkresu je definována maximální a minimální regulovaná výška budovy pomocí zařazení jednotlivých bloků nebo jejich částí do výškové hladiny. Výšková regulace určuje maximální výšku po hlavní římsu, nad jejíž rámec lze stavět dle pravidel uvedených v PSP (§ 27 odst. 2 písm. a - c PSP).

x NP podrobnější specifikace – maximální podlažnost zástavby

Maximální podlažností zástavby se rozumí maximální počet podlaží na stavební čáře po úroveň hlavní římsy. Nad úrovní hlavní římsy je umožněna výstavba ustoupených podlaží za podmínek definovaných PSP.

V: x NP podrobnější specifikace – maximální podlažnost lokální dominanty

Regulovaná výška budovy se podél vybraných stavebních čar stanovuje ve dvou kategoriích, a to pro základní objem stavby a pro věže. Základní regulovaná výška dovoluje vyplnit objemem stavby celou plochu v kolmém průmětu na stavební čáru. Tento základní objem mohou překročit pouze věže, a to až po regulovanou výšku pro věže. Pro účely této regulace se věží rozumí taková stavba, která v kolmém průmětu ke stavební čáře zabírá maximálně 25 m z délky stavební čáry a její půdorysná plocha nad úrovní základního objemu stavby nepřekročí na jednom podlaží 500 m² hrubé podlažní plochy (ve výjimečných případech až 1 200 m² hrubé podlažní plochy, přičemž vhodnost takového řešení musí být náležitě zdůvodněna a dále prokázána zákresy do panoramatu z významných vyhlídkových míst a vizualizacemi z perspektivy chodce z významných pohledových os). Regulativ neomezuje počet věží na stavební blok, a to z důvodu umožnění variability urbanisticko-architektonického řešení především v blocích B09 a B10, nicméně v návrhu je třeba dbát na společnou kompozici skupiny věží.

..... rozhraní hodnot výškových hladin

DOPORUČENÁ ČÁST

U01	identifikace uličního prostranství
N01	identifikace náměstí
Udú	identifikace uličního prostranství doplňkového území
Ndú	identifikace náměstí doplňkového území

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ZÁVAZNÁ ČÁST

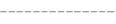
	požadované propojení – přibližné vymezení
	požadované (bezmotorové) propojení – přibližné vymezení
Studie stanovuje požadavek na prostup v rámci stavebního bloku o minimální šířce 4 m (v odůvodněných případech i méně, např. v případě realizace průchodů stávající budovou nákladového nádraží, případně jiných atypických řešení např. v bloku B17) a v rámci nestavebního bloku bez určení minimální šířky. V konkrétním trasování je možné se odchýlit, prostup ale musí spojit dané hrany bloku a navrhované řešení musí splňovat počet požadovaných prostupů blokem. Hmotnost stavebního bloku může být v tomto místě rozdělena veřejnou ulicí nebo pasáží. Doporučuje se navázat osu prostupu na osu stávajících uličních prostranství (případně navrhovaných jiným záměrem). Přestože jde v případě nestavebních bloků o veřejně přístupné plochy, je důležité ve vybraných místech sledovat přímá a pohodlná propojení, která jsou významná pro celistvost sítě pěších a cyklistických cest v území. Preferována jsou tak přirozeně bezbariérová inkluzivní řešení, pokud možno plynulé trasování bez schodů a prudkých ramp. Dle kontextu může být naopak	

řešení prostřednictvím schodů a ramp nevyhnutelné a naopak vhodné, přičemž může dotvářet a posilovat charakter místa (např. PO4, PO6, PO7). Propojení je vhodné doplnit mobiliářem (lavičky, veřejné osvětlení).

	tramvajová trať (osa kolejí)
	požadované (bezmotorové) napojení bloku

Zajištění prostupnosti blokem bylo dále doplněno o požadavek na napojení bloku v případě, kdy je sledováno konkrétní místo pro vstup do bloku, ale jeho další pokračování resp. propojení je přímo odvislé od konkrétního řešení zástavby a studie jej tak nepředjímá.

DOPORUČENÁ ČÁST

	komunikace - sběrná - 50 km/h (stav/návrh)
	komunikace - sběrná - 30 km/h
	komunikace - oslužná - zóna 30 km/h
	komunikace - obytná zóna
	komunikace - pěší zóna
	tunel (podchod)
	doporučené (bezmotorové) propojení – přibližné vymezení
	doporučené (bezmotorové) napojení bloku
	autobusová zastávka (odstavy)
	tramvajová zastávka (smyčka)

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

ZÁVAZNÁ ČÁST



označení bloku s umístěním zařízení školství



označení bloku s umístěním zařízení kultury



označení bloku s umístěním zařízení obchodu



označení bloku s umístěním zařízení sociální vybavenosti



označení bloku s umístěním zařízení zdravotní vybavenosti



označení bloku s umístěním zařízení sportovní vybavenosti – veřejně přístupná venkovní sportoviště (s možným režimovým opatřením)



požadovaná hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

Aktivní parter označuje hranu zástavby s předepsaným občanským, nebo komerčním vybavením. U budov umístěvaných při hranách bloku takto označených je vyžadováno, aby část jejich přízemí byla využita pro obchod, služby či veřejnou vybavenost (případně společenskou místnost obyvatel domu, pronajimatelný prostor pro administrativní využití apod.), byla přímo přístupná z přilehlého veřejného prostranství a úroveň přízemí na něj zároveň výškově navazovala. Aktivní parter je možné umísťovat i v místech, která nejsou ve výkrese vyznačena.

DOPORUČENÁ ČÁST



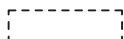
doporučená hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

OSTATNÍ

ZÁVAZNÁ ČÁST

- | | |
|-----|--|
| * | možnost výměny HPP v rámci stavebních bloků za podmínky podrobnějšího urbanistického řešení prověřeného architektonickou soutěží |
| * * | pouze za předpokladu umístění ZŠ Habrová v bloku CG – Jarov |

INFORMATIVNÍ ČÁST

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | hranice území specifického projektu |
| Část území s požadavkem na další prověření zástavby a veřejných prostranství v rámci architektonické soutěže nebo architektonické studie. | |

POZNÁMKY

- | | | | |
|---|--|---|---|
| ① | Specifický projekt konverze historické budovy nákladového nádraží určený k dalšímu podrobnému prověření v návaznosti na memorandum o spolupráci, uzavřené mezi dotčenými aktéry. | ④ | Vyznačená část regulačního výkresu bude řešena později, a to na základě dohody stran příslušné smlouvy o spolupráci. |
| ②
 | Specifický projekt veřejné vybavenosti s požadavkem na umístění základní školy (3*9 tříd) v rámci konverze resp. dostavby budovy nákladového nádraží s přidruženým (sportovním) zázemím, určený k podrobnému prověření v rámci architektonicko-urbanistické soutěže. Regulativy stanovené studií mají ilustrativní charakter a budou upraveny na základě výsledku soutěže s ohledem na požadovaný stavební program školy a potřebu umístění další případné občanské vybavenosti, např. pro soukromé či středoškolské vzdělávání. | ⑤ | Vyznačená část regulačního výkresu může být později, při zachování domluvených HPP, upravena dle pořizování studie Olšanská (Urbanisticko-architektonická studie revitalizace Olšanské ulice a okolí, UNIT architekti, zprac. 2022), a to na základě dohody stran příslušné smlouvy o spolupráci. |
| ③ | Specifický projekt veřejných (parkových) prostranství, určený k podrobnému prověření v rámci architektonicko-krajinářské soutěže. Řešené území projektu zahrnuje především PO3, PO6, U07 včetně nezbytných návazností, přičemž v detailu koncepce budou prověřeny i části PO1, PO2, U06, U13, U18 a PO4-P10. Návrh studie představuje východisko pro zadání soutěže. | ⑥ | Vyznačená část regulačního výkresu může být později upravena ve vazbě na majetkoprávní uspořádání dle dohody na směně pozemků, a to na základě dohody stran příslušné smlouvy o spolupráci. |

Příloha č. 3C

Přehled závazných regulativů a požadavků obsažených v Hlavním výkresu regulace

Nákladové nádraží Žižkov

Část A: Závazné regulativy Regulačního výkresu, jejichž porušení podléhá smluvní pokutě za podmínek dle Smlouvy

1. STRUKTURA

- a. uliční čára stavebního/nestavebního bloku
- b. plocha¹ stavebního bloku
- c. plocha² nestavebního bloku
- d. plocha veřejného prostranství
- e. specifické nároží do 6 m umožňuje: ustoupit od rohu bloku či jiné architektonické ztvárnění nároží / přesáhnout stavební čáru či vykonzolovat část stavby
- f. stavební čára – uzavřená
- g. stavební čára – otevřená
- h. stavební čára – volná
- i. stavební čára – uzavřená nebo otevřená
- j. stavební čára – uzavřená nebo otevřená s možností ustoupení do 6 m
- k. přibližné rozhraní typu stavební čáry či rozhraní hodnot podlažnosti
- l. kompozičně významné stromy ve veřejném prostranství (stromořadí / skupiny stromů)

2. CHARAKTER STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ

- a. výškové hladiny dle PSP – vztaženo ke stavební čáře a úrovni ulice
 - hladina III (0 m – 12 m)
 - hladina IV (9 m – 16 m)
 - hladina V (12 m – 21 m)
 - hladina VI (16 m – 26 m)
 - hladina VII (21 m – 40 m)
 - hladina VIII (nad 40 m)
- b. rozhraní hodnot výškových hladin

3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- a. požadované propojení – přibližné vymezení
- b. požadované (bezmotorové) propojení – přibližné vymezení
- c. požadované (bezmotorové) napojení bloku

¹ Poznámka: Plochou se rozumí vymezení bloku, nikoli jeho přesná výměra.

² Poznámka: Plochou se rozumí vymezení bloku, nikoli jeho přesná výměra.

Část B: Závazné regulativy Regulačního výkresu, jejichž porušení nepodléhá smluvní pokutě za podmínek dle Smlouvy

1. STRUKTURA

- a. specifická vegetační plocha ve veřejném prostranství
- b. specifický charakter nestavebního bloku (park přírodě blízký, území zvýšené ochrany přírody)
- c. specifická vegetační plocha ve stavebním bloku – přibližné vymezení (park ve volné zástavbě)
- d. významné veřejné prostranství
- e. pobytové prostranství ve vazbě na plochu zeleně
- f. specifická vegetační plocha ve stavebním bloku – přibližné vymezení (veřejně přístupný park)
- g. požadovaná realizace zástavby s vegetačními střechami
- h. požadovaná parková plocha ve stavebním bloku
- i. specifická vegetační plocha ve dvoraně budovy NNŽ

2. CHARAKTER STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ

- a. identifikace stavebního bloku
 - i. výměra bloku
 - ii. procento zahrad bloku
 - iii. procento veřejně přístupné části bloku
 - iv. maximální výměra HPP³
- b. identifikace nestavebního bloku
 - i. výměra bloku
- c. identifikace nestavebního bloku doplňkového území
 - i. výměra bloku
- d. identifikace stavebního bloku doplňkového území
 - i. výměra bloku
 - ii. procento zahrad bloku
 - iii. procento veřejně přístupné části bloku
 - iv. maximální výměra HPP
- e. podrobnější specifikace – maximální podlažnost zástavby
- f. podrobnější specifikace – maximální podlažnost lokální dominanty

3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- a. tramvajová trať (osa kolejí)

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

- a. označení bloku s umístěním zařízení školství
- b. označení bloku s umístěním zařízení kultury
- c. označení bloku s umístěním zařízení obchodu
- d. označení bloku s umístěním zařízení sociální vybavenosti

³ Maximální výměra HPP v rámci stavebního bloku (či stavebního bloku doplňkového území) je odlišným regulativem od Maximální kapacity HPP dle čl. III.1 bodu i) Plánovací smlouvy, která je součástí Základních parametrů kategorie I ve smyslu čl. III.1 Plánovací smlouvy.

- e. označení bloku s umístěním zařízení zdravotní vybavenosti
- f. označení bloku s umístěním zařízení sportovní vybavenosti – veřejně přístupná venkovní sportoviště (s možným režimovým opatřením)
- g. požadovaná hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

5. OSTATNÍ ZÁVAZNÉ REGULATIVY V REGULAČNÍM VÝKRESU