

Dohoda o vypořádání

č. INO/34/07/000281/2025

č. MČ 2025/00365/OKÚ-ORÚ

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

A

VINCOLIA, a.s.

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

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

(dále jen „**Investor**“)

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

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

Preambule

- A. 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).
- B. Smluvní strany současně s uzavřením této Dohody uzavřely podle pravidel uvedených v Metodice s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“, jak je podrobněji definována níže) Plánovací smlouvu č. PLA 34/07/000277/2025 (dále jen „**Plánovací smlouva**“, jak je podrobněji definována níže).
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 Stavebního zákona („**Stavební zákon**“, jak je podrobněji definován níže) a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým specifickým při jejich přezkumu a řešení sporů z nich, se Smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž smyslem je zvýšit právní jistotu Smluvních stran, zejména pro případy ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, např. v důsledku jejího zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- E. Pokud by Smluvní strany, při plném respektování důvodů případného zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části, nedošly ke shodě na uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k Plánovací smlouvě, stanoví tato Dohoda způsob jejich vypořádání v soukromoprávní rovině. Povinnosti Smluvních stran dle Plánovací smlouvy, které by dle své povahy mohly být předmětem přezkumu správních orgánů a za výjimečných okolností potenciálním důvodem pro úvahy o zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, nejsou v této Dohodě zahrnuty. Tato Dohoda zejména nezahrnuje povinnost Smluvních stran k poskytování součinnosti při povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti Municipality.
- F. Smluvní strany prohlašují, že Příspěvek Investora případně poskytovaný dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody 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 Dohodě.
- H. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Dohodu.

I. Definice a výklad Dohody

Definice

- I.1 Následující slova a spojení vyskytující se v této Dohodě (včetně Preambule a jejích příloh) psaná s velkým počátečním písmenem mají dále uvedený význam:

Dohodou se rozumí tato soukromoprávní smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami dle Občanského zákoníku.

Dokumentací se rozumí projektová dokumentace pro povolení záměru (popř. pro územní rozhodnutí či stavební povolení) pro Investiční záměr nebo jeho podstatnou část, která může být

na žádost Investora ověřována ze strany HMP/MČ z hlediska jejího souladu se Základními parametry.

Finančním příspěvkem se rozumí Příspěvek Investora nebo jeho část, který má být dle této Dohody poskytnut v penězích.

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

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.9 a násl. Dohody.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude (resp. má být) realizován na Pozemcích; pro vyloučení pochybností se Investičním záměrem vždy rozumí výstavba jakýchkoli nových staveb na Pozemcích, k níž dojde po přijetí Změny ÚP za trvání této Dohody.

Investorem se rozumí společně jak SG, tak VINCOLIA, ledaže z kontextu Dohody bude vyplývat, že pojmem Investor je myšleno pouze SG nebo VINCOLIA. Ze všech práv a závazků, které dle znění této Dohody náleží Investorovi, jsou oprávněni i zavázáni společně a nerozdílně SG i VINCOLIA.

Lhůtou k uzavření Nové smlouvy se rozumí lhůta k uzavření Nové smlouvy stanovená v čl. III.2 této Dohody.

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový předpokládaný rozsah HPP Investičního záměru, který činí 217 857 m² HPP.

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 Dohody.

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva nebo nová soukromoprávní smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XV.14 Plánovací smlouvy nebo postupem dle čl. III této Dohody, aby nahradily původní Plánovací smlouvu, dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy nebo její části.

Nefinančním příspěvkem se rozumí Příspěvek Investora nebo jeho část, který má být dle této Dohody poskytnut jinou formou než jako Finanční příspěvek.

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 Dohodě.

Pozemky se rozumí všechny pozemky nebo podle okolností kterýkoli z pozemků či jejich část, které jsou ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Dohody (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území), přičemž zahrnují zejména Pozemky ČD.

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.

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 nabyt do svého vlastnictví dle Smlouvy o projektu.

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva č. PLA 34/07/000277/2025 uzavřená současně s touto Dohodou mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

Příspěvkem se rozumí podle okolností Finanční příspěvek nebo Nefinanční příspěvek Investora, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se zavázal Investor za podmínek dle této Dohody.

Povolením záměru se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona vydané po vydání Změny ÚP za trvání této Dohody k jakékoli stavbě na Pozemcích, a také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu právních předpisů.

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

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Dohody, 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 Dohody, včetně všech práv oblihační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 5 Dohody.

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.

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

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 Dohody.

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

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

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

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP ke dni uzavření této Dohody 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 plochu 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 Příspěvku Investora za podmínek a postupem dle čl. V.6 této Dohody.

- I.2 Pokud z kontextu neplyne něco jiného, má pojem použitý v této Dohodě s velkým počátečním písmenem, který není v této Dohodě samostatně definován, význam dle definice uvedené v Plánovací smlouvě.

II. Předmět a povaha Dohody

- II.1 Smluvní strany si v této Dohodě ujednávají pravidla vypořádání pro případ, že by došlo k zániku Plánovací smlouvy nebo její části poté, co zastupitelstvo HMP schválí vydání Změny ÚP, a to dojde-li k zániku Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, zejména v důsledku jejího pravomocného zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- II.2 Veškeré závazky Smluvních stran v této Dohodě mají výhradně soukromoprávní povahu a Smluvní strany touto Dohodou nezakládají, nemění ani neruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.

III. Nová smlouva po zrušení Plánovací smlouvy

- III.1 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, včetně čl. XV.14 Plánovací smlouvy, jsou Smluvní strany připraveny v dobré víře jednat o nahrazení zrušené Plánovací smlouvy nebo její části Novou smlouvou postupem dle tohoto čl. III Dohody, přičemž obsah těchto ujednání bude v maximální možné míře odpovídat původně zamýšlenému účelu Smluvních stran při sjednávání původní Plánovací smlouvy, včetně zrušených ustanovení, přičemž však tato nová ujednání musí být plně v souladu s právními předpisy a musí plně respektovat a v nezbytném rozsahu zohlednit důvody a nedostatky, pro které došlo ke zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části.
- III.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna předložit písemnou výzvu na zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy, kterou předloží ostatním Smluvním stranám vč. podrobného odůvodnění. Ostatní Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co obdrží návrh na uzavření Nové smlouvy, sdělí, zda s návrhem souhlasí, nebo předloží konkrétní návrh na úpravy takového návrhu, vč. odůvodnění. Smluvní strany budou postupovat v dobré víře tak, aby k uzavření Nové smlouvy došlo co nejdříve a bez zbytečných odkladů, nejpozději však do 2 let od pravomocného zrušení Plánovací smlouvy nebo její části (dále jen „**Lhůta k uzavření Nové smlouvy**“).
- III.3 Během Lhůty k uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat tak, aby neohrozily původní účel Plánovací smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak, aby neohrozily nahrazení zrušené části Plánovací smlouvy nebo zrušené Plánovací smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany se zejména vyvarují jakýchkoli nevratných kroků.
- III.4 Smluvní strany si do uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle Plánovací smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Plánovací smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění, přičemž na takové poskytnuté plnění se během

Lhůty k uzavření Nové smlouvy pohlíží jako na zálohu na budoucí plnění Investora, a to v podobě plnění dle Nové smlouvy (bude-li uzavřena) nebo v podobě Příspěvku dle čl. V. této Dohody.

- III.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou po marném uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy postupovat dle čl. V této Dohody.

IV. Základní parametry

- IV.1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru pro účely této Dohody 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. IV.13 Dohody.

- ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3A této Dohody, které jsou v Regulačním výkresu označené jako závazné a které jsou současně uvedeny v části A přílohy č. 3C této Dohody. 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 příspěvku 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 příspěvku na Ulici UNN 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 Dohodě, může Investor zvýšit tento počet parkovacích stání tak, aby vyhověl požadavkům těchto předpisů.

(Základní parametry dle čl. IV.1 bodu i), ii) a iii) této Dohody 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 Dohody, které jsou v Regulačním výkresu označené jako závazné a které jsou současně uvedeny v části B přílohy č. 3C této Dohody.

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. IV.1 bodu iv) a v) této Dohody dále jako „**Základní parametry kategorie II**“).

IV.2 Investor se i po případném pravomocném zrušení Plánovací smlouvy nebo její části zavazuje v plném rozsahu dodržet a respektovat tyto Základní parametry v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, a to i během běhu Lhůty k uzavření Nové smlouvy.

Marginální odchylky

IV.3 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 Dohody 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

IV.4 Investor je oprávněn písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Dohody, o písemné stanovisko k souladu projektové dokumentace pro povolení záměru (dále společně jen „**Dokumentace**“) se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).

IV.5 Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů na takovou Dokumentaci. 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.

IV.6 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 Dohodu 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.

IV.7 Za porušení Základních parametrů dle Dohody 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 Dohody její soulad se Základními parametry. Potvrdilo-li HMP soulad Dokumentace se základními parametry postupem dle Plánovací smlouvy, považuje se takové potvrzení také za potvrzení pro účely této Dohody.

- IV.8 Ověření souladu Dokumentace se Základními parametry dle čl. IV.44 a násl. této Dohody se vztahuje výlučně k Základním parametrům a nepředstavuje odsouhlasení dalších vlastností záměru uvedeného v projektové dokumentaci nad rámec Základních parametrů.

Povolené odchylky

- IV.9 Nestanoví-li tato Dohoda 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 Dohodě 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. 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.
- IV.10 Již v této Dohodě 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 uvedených v příloze č. 4B a č. 4E a tento závazek Investora představuje Základní parametr kategorie II.

Doporučené parametry

- IV.11 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 Dohody. 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. Investor následně zohlední v maximální možné míře včasné uplatněné připomínky HMP a MČ, nesdělí-li Municipality jinak, a to za předpokladu, že realizace těchto požadavků nebude pro Investora představovat dodatečné finanční zatížení či zásadnější zásah do Investičního záměru.

Povrchová parkovací stání

- IV.12 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 funkci areálu. Tímto ustanovením není nijak dotčen závazek Investora dodržet Základní parametry uvedené v čl. IV.1iii) a v čl. IV.1v) Dohody.

Navýšení HPP při využití koeficientů z Pozemků HMP

- IV.13 Maximální kapacita HPP stanovená v čl. IV.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 úplaty 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 dodatečný finanční příspěvek, jak je dále podrobněji uvedeno v čl. V.7v) Dohody níže, 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.

V. Příspěvek

- V.1 Investor prohlašuje, že dojde-li k přijetí opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP, která je nezbytná pro budoucí realizaci Investičního záměru, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního záměru prostřednictvím Příspěvku poskytnutého Municipality dle této Dohody. Municipality prohlašují, že mají zájem takový Příspěvek přijmout. Investor prohlašuje, že Příspěvek Investora dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- V.2 Nárok Municipality na poskytnutí Příspěvku Investora vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna ÚP a (iii) ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Tím není dotčena splatnost Příspěvku Investora ve smyslu čl. V.8 a násl. této Dohody.

Výše a rozsah Příspěvku

- V.3 Výše a struktura Příspěvku vychází z ujednání Smluvních stran ohledně Plnění Investora sjednaného v Plánovací smlouvě, které nebude moci být poskytnuto v důsledku jejího zrušení.

- V.4 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora poskytnout Plnění Investora zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen poskytovat Příspěvek podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- V.5 Pokud Investor poskytl část Plnění Investora již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, považuje se takové Plnění za zálohu na Příspěvek dle této Dohody (resp. za zálohu na část Příspěvku, která odpovídá totožné části Plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy), Municipality jej nemusejí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvku podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro část Příspěvku, které záloha odpovídá, inflační doložka sjednaná touto Dohodou, tj. po úhradě zálohy na Příspěvek se Příspěvek (jeho části, které záloha odpovídá) nenavýšuje o inflaci.
- V.6 Pokud v průběhu plnění této Dohody 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 Příspěvku Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Příspěvku a této Dohody. 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 Dohodě za účelem úpravy výše a struktury Příspěvku Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvku Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku. Dojde-li k úpravě Příspěvku 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 Dohody se adekvátně sníží.

Finanční příspěvek

- V.7 Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách splatnosti Finančního příspěvku v celkové výši **411 080 000 Kč** (slovy: čtyři sta jedenáct milionů osmdesát tisíc korun českých) dle této Dohody za následujících podmínek.

Finanční příspěvek ve prospěch HMP

- i) Část Finančního příspěvku ve výši **20 554 000 Kč** (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých) poskytne Investor HMP do 60 dnů od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. i) Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.5 tím není dotčeno.
- ii) Část Finančního příspěvku ve výši **20 554 000 Kč** (slovy: dvacet milionů pět set padesát čtyři tisíce korun českých) poskytne Investor HMP do 1 roku od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. i) Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.5 tím není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.9 této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

iii) Část Finančního příspěvku ve výši **328 864 000 Kč** (slovy: tři sta dvacet osm milionů osm set šedesát čtyři tisíce korun českých) poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr, následujícím způsobem:

- (1) Do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci povolení záměru, a částky 1 509,54 Kč (slovy: jeden tisíc pět set devět korun českých padesát čtyři haléře), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Finančního plnění, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které HMP drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody. Pro účely výpočtu snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, které byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty bodu V.5 této Dohody tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.9 této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

- (2) Do 3 měsíců poté, co **po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy** nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku 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.9 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- (3) Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2040 k nabytí právní moci vydaných povolení záměru pro stavby představující alespoň 50 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru na Pozemcích, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iii) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat alespoň 50% ze sjednané Maximální kapacity HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z výše uvedeného limitu odpovídajícího 50% Maximální kapacity HPP, ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iii) Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.7.iii).(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.6 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na povolení záměru, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.
- (4) Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2052 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 příspěvku dle čl. V.7.iii) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané

Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iii) Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.7.iii).(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.6 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na povolení záměru, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.

- (5) Pro účely článku V.7.iii) Dohody 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.

iv) Část Finančního příspěvku ve výši **41 108 000 Kč** (slovy: čtyřicet jedna milionů sto osm tisíc korun českých) poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje užívání Investičního záměru, následujícím způsobem:

- (1) Do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci kolaudačního rozhodnutí záměru, a částky 188,69 Kč (slovy: jedno sto osmdesát osm korun českých šedesát devět haléřů), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Finančního plnění, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které HMP drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody. Pro účely výpočtu snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, které byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty bodu V.5 této Dohody tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.9 této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

- (2) Do 3 měsíců poté, co **po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy** nabude právní moci kterékoliv kolaudační rozhodnutí týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku 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 předem o inflaci dle čl. V.9 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- (3) Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2040 k nabytí právní moci vydaných kolaudačních rozhodnutí pro stavby představující alespoň 50 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru na Pozemcích, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iv) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat alespoň 50% ze sjednané Maximální kapacity HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z výše uvedeného

limitu odpovídajícímu 50% Maximální kapacity HPP, ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iv) Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.7.iv.(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.6 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž kolaudačnímu rozhodnutí bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na kolaudační rozhodnutí, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.

- (4) Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2052 k nabytí právní moci vydaných kolaudačních povolení pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, respektive pro Investiční záměr jako celek, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iv) za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.7.iv) Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.7.iv.(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.6 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na kolaudační rozhodnutí, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.
- v) V případě, že Investor při povolení Investičního záměru využije možnost navýšení kapacity HPP Investičního záměru dle čl. IV.13 Dohody a HPP Investičního záměru dle vydaných pravomocných povolení překročí Maximální kapacitu HPP Investičního záměru ve výši 217 857 m², Investor bezplatně poskytne HMP dodatečný Finanční příspěvek (dále jen „**Dodatečný Finanční příspěvek**“) 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, upravený k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.9 této Dohody za dále stanovených podmínek. Nárok HMP na poskytnutí Dodatečného Finančního příspěvku 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. IV.13 Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že bude-li úplata dle smlouvy s HMP uzavřené podle Pravidel rovna nebo vyšší případnému nároku na Dodatečný Finanční příspěvek, nárok na Dodatečný Finanční příspěvek HMP dle této Dohody nevznikne. Dnem rozhodným pro porovnání výše úplaty dle Pravidel a Dodatečného Finančního příspěvku 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.
- (1) Do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP část Dodatečného Finančního příspěvku, stanovenou jako součin (i) HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci povolení záměru, a které ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami v rámci Investičního záměru na Pozemcích překročí Maximální kapacitu HPP (tj. v rozsahu nad 217 857 m² HPP) a

(ii) částky 3 042 Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet dva korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Dodatečného Finančního plnění, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které HMP drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody. Pro účely snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Dodatečného Finančního plnění, které byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Dodatečný Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Dodatečného Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Dodatečného Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty bodu V.5 tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky Dodatečného Finančního příspěvku (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.9 a násl. této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

- (2) Do 3 měsíců poté, co **po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy** 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 ve výši 217 857 m², poskytne Investor HMP část Dodatečného Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru (v rozsahu nad 217 857 m² HPP) a částky 3 042 Kč (slovy: tři tisíce čtyřicet dva korun českých), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.9 a násl. této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

vi) Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního příspěvku, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na vydání povolení záměru, pokud:

- (1) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, 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;
- (2) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;
- (3) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, ke změně povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto odstavci pod body 1), 2) a 3) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního příspěvku. Tím není dotčen případný postup dle čl. V.6 Dohody.

- V.8 HMP použije Finanční příspěvek výhradně 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.

Inflační index

- V.9 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Dohody za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Dohodě, pokud tak Dohoda 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 Dohody a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. Ustanovení poslední věty bodu V.5 této Dohody tím však není dotčeno.

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 Dohody musí být Dohoda schválena kompetentními orgány všech Smluvních stran, neznají Smluvní strany v době dojednávání obsahu této Dohody přesný okamžik, kdy bude Dohoda uzavřena. Smluvní strany se tedy dohodly, že bez ohledu na přesný okamžik uzavření této Dohody budou částky sjednané v této Dohodě valorizovány postupem dle čl. V.9 poprvé již k 1. květnu 2025, a tedy o inflaci za kalendářní rok 2024, i kdyby k uzavření této Dohody a/nebo ke schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP došlo po tomto datu.

Nefinanční příspěvek

- V.10 Investor poskytne Nefinanční příspěvek dle této Dohody následovně:

V.10.1. Investor vyprojektuje a zrealizuje **uliční prostranství pro nově vzniklou část (rozšíření) ulice Jana Želivského** (dále jen „**Ulice JŽ**“) v souladu s následujícími podmínkami:

- a. stavba bude umístěna na části Pozemků, o výměře cca 2004 m², jak je tato zakreslena v příloze č. 4A této Dohody (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.
- b. stavba bude vybudována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 4B této Dohody;
- c. 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. 2040, 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 Dohody.

- d. HMP a Investor se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 6 Dohody, 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;
- e. 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 Plánovací 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.9 Dohody, 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.9 Dohody. 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.9 Dohody.
- f. 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. V.10.1 Dohody. 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.

V.10.2. 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 Dohody (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 Dohody, 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 Dohody. 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. 2047 ve vztahu k etapám přiléhajícím k bloku B09 (jak jsou vyznačeny v příloze č. 9 této Dohody), nebo (iii) do 31.12.2052 ve vztahu k etapám přiléhajícím k bloku B10 (jak jsou vyznačeny v příloze č. 9 této Dohody), 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 č. 9 této Dohody), 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 31.12.2047, resp. pokud jde o druhou

etapu, společně s nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí k poslednímu stavebnímu objektu v rámci bloku B10, nejpozději však do 31.12.2052. V souvislosti s realizací uvedeného příspěvku 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 Dohodě, 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 Dohody.
- 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 Dohody, vše nejpozději do 31. 12. 2053. 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.

V.10.3. 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 Dohody (dále jen „**Pozemky pro IP**“); přesná poloha a výměra Pozemků pro IP budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě 60 dnů od dokončení realizace příslušné části Industriálního parku. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
- b. stavba bude vybudována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 4B této Dohody a v souladu s vítězným návrhem vzešlým ze Soutěže uspořádané dle čl. V.11. Dohody;
- 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 MČ, a to kdykoli za trvání této Dohody.

- 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 svěřením 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. 2052, 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 Dohody.
- e. MČ a Investor se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. 7 Dohody, 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 svěřením 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 ve výši 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 svěřením 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. V.10.3 Dohody. 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.

V.11 Jako součást Nefinančního příspěvku a 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 Dohody. 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.9 Dohody.

- 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 Dohody; odchýlení nevyžaduje dodatek k této Dohodě, 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. Závislá 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.

V.12 Ve vztahu k Nefinančnímu příspěvku strany dále sjednaly následující:

- i) Poskytl-li již Investor Nefinanční plnění na základě Plánovací smlouvy a pokud titul k tomuto plnění v důsledku zrušení Plánovací smlouvy odpadl, považuje se takové Nefinanční plnění okamžikem marného uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy za Nefinanční příspěvek dle této Dohody a Investor společně s Municipality učiní bezodkladně po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy potřebné právní kroky k převodu takového Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a správy MČ jakožto Nefinančního příspěvku dle této Dohody.
- ii) Sjednaná lhůta k poskytnutí Nefinančního příspěvku nebo jeho jednotlivé části neskončí dříve než 2 roky po vzniku nároku na Příspěvek dle této Dohody. Pokud zpoždění s realizací a/nebo převodem Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín pro takové plnění o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než 4 měsíce po odpadnutí této překážky
- iii) Investor zajistí všechny kroky k řádné realizaci a převodu Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ, zejména vyhotovení geometrického plánu. Nesplní-li Investor tuto povinnost, může geometrický plán vyhotovit HMP/MČ na náklady Investora.
- iv) Není-li sjednáno jinak, Smluvní strany uzavřou příslušnou kupní smlouvu k převodu dílčí části Nefinančního příspěvku nejpozději do 8 měsíců od výzvy. Výzvu učiní v přiměřeném předstihu před termínem pro poskytnutí Nefinančního příspěvku Investor. Po marném

uplynutí termínu k převodu Nefinančního příspěvku (jeho dílčí části) může k uzavření příslušné kupní smlouvy vyzvat také HMP/MČ.

- v) Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, budou veškeré části Nefinančního příspěvku dle této Dohody 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 příspěvek také v souladu s aplikovatelnými Standardy veřejných prostranství. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční příspěvek může váznout Povolené zatížení.
- vi) V rámci Nefinančního příspěvku 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 příspěvku dle této Dohody také zajistit:
 - a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - b. geodetické zaměření Nefinančního příspěvku, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního příspěvku do katastru nemovitostí,
 - c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního příspěvku v souladu s právními předpisy,
 - d. faktické předání Nefinančního příspěvku, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo HMP, případně MČ, začít Nefinanční příspěvek řádně užívat,
 - e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního příspěvku, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního příspěvku, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního příspěvku,
 - f. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního příspěvku poskytnutých zhotovitelem na HMP, případně 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.
- vii) Pro případ, že by Nefinanční příspěvek nebo jeho dílčí část nebyl/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Dohodou, nebo nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci, nemohlo být pro porušení Dohody Investorem řádně užíváno nebo využito, je MČ a/nebo HMP oprávněna takový Nefinanční příspěvek 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 příspěvku nebo jejich části do souladu s touto Dohodou.

- viii) Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního příspěvku bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Dohodou 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 Dohody, nejméně však v délce záruk vi).g. 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.
- ix) V případě, že HMP a/nebo MČ uplatní po pravomocném zrušení Plánovací smlouvy proti rozhodnutí o (ne)pravomocnému povolení Investičního záměru nebo jeho části opravné prostředky, včetně napadení rozhodnutí o povolení záměru ve správním soudnictví či podání podnětu k zahájení přezkumného řízení či podání žádosti o obnovu řízení, z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry, prodlužují se lhůty splatnosti Finančního příspěvku/Dodatečného Finančního příspěvku a lhůty pro splnění Nefinančního příspěvku dle této Dohody bez dalšího o dobu, po kterou je o takovém opravném prostředku rozhodováno. Uvedený postup se neuplatní v případě, pokud HMP a/nebo MČ uplatní opravný prostředek z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které tvoří Základní parametry.
- x) HMP a/nebo MČ bezplatně umožní realizaci Nefinančního příspěvku na vlastních pozemcích potřebných pro realizaci Nefinančního příspěvku, případně bezplatně umožní zřízení věcných břemen nebo bezplatně poskytne pozemky pro stavební zábor v rozsahu potřebném pro realizaci Nefinančního příspěvku.
- xi) Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Dohody 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 Dohodě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané touto Dohodou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Finančního příspěvku, 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).

Předpokládanou odchylkou se rozumí dovolená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k celkům

pozemků, které mají být převedeny podle této Dohody, pro něž je v této Dohodě uvedená předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 10 % předpokládané výměry, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno v Dohodě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Dohodě jinak.

Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.13 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investor není v každém případě povinen poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém je povinen jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebude povinen poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytl podle této Dohody.

VI. Další závazky Investora

- VI.1 Pokud vznikne Municipality nárok na Příspěvek dle této Dohody, Investor splní také další závazky uvedené v tomto čl. VI Dohody.
- VI.2 Obsah závazků vychází z ujednání Smluvních stran ohledně dalších závazků Investora sjednaných v Plánovací smlouvě, které nebudou moci být splněny v důsledku jejího zrušení.
- VI.3 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora splnit další závazky dle Plánovací smlouvy by zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen plnit tyto závazky podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- VI.4 Pokud Investor splnil další závazky a poskytl odpovídající plnění již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, považuje se takové plnění za zálohu na plnění dalších závazků dle této Dohody (resp. za zálohu na plnění dalších závazků, která odpovídá totožné části plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy), Municipality jej nemusejí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady plnění dalších závazků Investora dle tohoto článku Dohody.
- VI.5 Investor se v souladu s touto Dohodou 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).

- VI.6 Investor se zavazuje prověřit při vynaložení nejlepšího úsilí (best effort) možnost vyprojektovat a vybudovat sportovní vybavenost – veřejně přístupné venkovní sportoviště (nikoli však workoutové 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.
- VI.7 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.
- VI.8 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 příspěvku (kupř. Zaručená kvalita, záruky za jakost – použijí obdobně).

VII. Prohlášení a záruky Investora ve vztahu k nabytí Pozemků ČD, další závazky a prohlášení Smluvních stran

- VII.1 Smluvní strany se dohodly, že závazky Investora sjednané v této Dohodě 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 Dohody.
- VII.2 Dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy a ke vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2 této Dohody, budou Smluvní strany vyvíjet úsilí k realizaci Stavby TT a k odstranění kolejové infrastruktury a převodu některých drážních objektů do vlastnictví Investora obdobně postupem jako za podmínek ujednaných v čl. X Plánovací smlouvy.

VIII. Zajištění

- VIII.1 Zajištění pohledávek Municipality z této Dohody bude Investorem poskytnuto ve stejném rozsahu, v jakém bylo sjednáno zajištění pohledávek Municipality v Plánovací smlouvě, s výjimkou zajištění ve formě Bankovní záruky 3, která se dle podmínek této Dohody neposkytuje. V nejširším možném rozsahu budou rovněž zachovány ostatní podmínky zajištění pohledávek Municipality, jaké byly sjednány v Plánovací smlouvě.

IX. Utvrzení závazků z Dohody

- IX.1 Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že pokud by jedním jednáním Investora mělo současně dojít k porušení obdobných povinností dle Plánovací smlouvy a dle této Dohody, a obě tato porušení by byla sankcionována smluvní pokutou dle Plánovací smlouvy i dle Dohody, pak je příslušná Municipality oprávněna takovou smluvní pokutu požadovat jen jednou, a to za trvání Plánovací smlouvy vždy jen na jejím základě.

Porušení Základních parametrů

- IX.2 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 Dohody dodržet sjednané Základní parametry, přičemž půjde o porušení Základního parametru kategorie I, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně 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, která jsou spojena 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. IV.2 Dohody, za které vzniká nárok na smluvní pokutu podle tohoto odstavce, se po Nabytí Pozemků ČD (nebo i jakékoli

jejich částí) 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 částí) je povinností Investora zajistit dodržení Základních parametrů při výstavbě na Pozemcích ČD.

Porušení povinností dle čl. X Dohody

- IX.3 Převede-li Investor vlastnické právo k Pozemkům v rozporu se svými povinnostmi uvedenými v čl. X této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné 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. X Dohody (např. více porušení povinností v čl. X Dohody 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

- IX.4 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, 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.

Náhradní finanční příspěvek – Ulice JŽ

- IX.5 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. V.10.1 písm. f) Dohody, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Dohody 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 příspěvku náhradní finanční příspěvek ve výšce součinu:
- i) 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.9 Dohody, a
 - ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,55.
- IX.6 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. V.10.1 písm. f) Dohody, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Dohody 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 příspěvku náhradní finanční příspěvek 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.9 Dohody.
- IX.7 Požádalo-li HMP o náhradní příspěvek dle čl. IX.5 nebo IX.6 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního příspěvku zaniká závazek Investora poskytnout Nefinanční příspěvek dle čl. V.10.1 Dohody.

Náhradní finanční příspěvek – Ulice UNN

IX.8 V případě, že nedojde k vybudování a kolaudaci celé Ulice UNN a k jejímu předání HMP, ve lhůtě stanovené v čl. V.10.2 písm. f) Dohody, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Dohody 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 příspěvku náhradní finanční příspěvek 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.9 Dohody, 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 příspěvku vypočtena dle tohoto odstavce proporcionálně (*pro rata*) o výměru takto vybudované a předané části Ulice UNN oproti celkové výměře Ulice UNN předpokládané v této Dohodě.

IX.9 V případě, že nedojde k vybudování a kolaudaci celé Ulice UNN a k jejímu předání HMP, ve lhůtě stanovené v čl. V.10.2 písm. f) Dohody, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Dohody 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 příspěvku náhradní finanční příspěvek 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.9 Dohody. Pokud však Investor včas a řádně vybudoval dílčí část Ulice UNN a předal ji HMP, sníží se celková částka náhradního finančního příspěvku vypočtena dle tohoto odstavce proporcionálně (*pro rata*) o výměru takto vybudované a předané části Ulice UNN oproti celkové výměře Ulice UNN předpokládané v této Dohodě.

IX.10 Požádalo-li HMP o náhradní příspěvek dle čl. IX.8 nebo čl. IX.9 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního příspěvku zaniká závazek Investora poskytnout Nefinanční příspěvek dle čl. V.10.2 Dohody (v rozsahu doposud nesplněné části).

Náhradní finanční příspěvek – realizace Industriálního parku

IX.11 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. V.10.3 písm. g) Dohody, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Dohody 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 náhradní finanční příspěvek 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.9 Dohody, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,55.

IX.12 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. V.10.3 písm. g) Dohody, z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Dohody nebo uzavřené kupní smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace Industriálního parku požadovat náhradní finanční příspěvek 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.9 Dohody.

- IX.13 Požádala-li MČ o náhradní příspěvek dle čl. IX.11 nebo čl. IX.12 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního příspěvku zaniká závazek Investora realizovat Industriální park dle čl. V.10.3 Dohody. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky pro Industriální park.
- IX.14 Za každý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům pro Industriální park, který nastane poté, co uplyne lhůta k nápravě dle čl. IX.11 Dohody, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý započatý den prodlení.

Porušení povinnosti realizovat Soutěž

Pokud Investor zaviněně poruší svoji povinnost realizovat Soutěž ve lhůtě uvedené nebo za podmínek uvedených v čl. V.11 Dohody, 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).

Společná ustanovení k utvrzení závazků

- IX.15 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.16 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- IX.17 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných utvrzených 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 nebo MČ, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. IV.1 této Dohody).

Maximální výše smluvních pokut

- IX.18 Bez ohledu na jiná ujednání této Dohody platí, že celková výše všech smluvních pokut uložených dle tohoto čl. IX Dohody, které Investor uhradí dle této Dohody 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 příspěvek dle čl. IX.7, IX.8, IX.10, IX.11, IX.13 nebo IX.12 Dohody, které mohou Municipality za sjednaných podmínek vyžadovat nad rámec uvedeného limitu, jako náhradu za neposkytnutý Nefinanční příspěvek.

X. Zcizení Pozemků a postoupení Dohody

Za trvání Plánovací smlouvy

- X.1 Během trvání Plánovací smlouvy lze tuto Dohodu postoupit za stejných podmínek jako je uvedeno v Plánovací smlouvě. Budou-li během trvání Plánovací smlouvy splněny podmínky pro postoupení Plánovací smlouvy, učiní Smluvní strany všechny potřebné kroky k tomu, aby společně s postoupením Plánovací smlouvy došlo k postoupení této Dohody na stejného postupníka.

Po zrušení Plánovací smlouvy

- X.2 Poté, co případně dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, uplatní se dále stanovená pravidla ohledně zcizení Pozemků a postoupení Dohody.
- X.3 Tato Dohoda, jednotlivá práva a povinnosti z této Dohody vyplývající nebo jejich část nesmí být postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak, musí současně s postoupením Dohody dojít také k převodu Pozemků na postupníka a v případě převodu Pozemků musí dojít k postoupení této Dohody na příslušného nabyvatele Pozemků nebo jejich části.
- X.4 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 Dohody na budoucího nabyvatele Pozemků.
- X.5 V případě záměru Investora převést Pozemky a postoupit Dohodu na třetí osobu budou Smluvní strany postupovat podle dalších ujednání v tomto článku Dohody. Podmínky nahrazení zajištění dle čl. XI.22 Plánovací smlouvy budou v takovém případě aplikovány obdobně. Municipality se za dále uvedených podmínek zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit souhlas s převodem Pozemků a postoupením Dohody.

Povolený nabyvatel

- X.6 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 Dohody, zcizit vlastnické právo k Pozemkům a požadovat postoupení Dohody 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 Dohodě, respektive uzavřít s HMP, MČ a Investorem Smlouvu o postoupení této Dohody;
- vi) má potřebné odborné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení Investičního záměru a Nefinančního příspěvku nebo má způsobilost tyto zajistit prostřednictvím třetí osoby;
- vii) disponuje dostatečnými finančními prostředky pro realizaci Investičního záměru a Nefinančního příspěvku a splnění dalších závazků z Dohody;
- viii) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zaházeným 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

X.7 Bude-li Investor zamýšlet zcizit Pozemky, je Investor oprávněn zcizit vlastnické právo k Pozemkům pouze za předpokladu splnění podmínek podle tohoto článku X. Dohody, 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 X.6 této Dohody (např. výpisy z příslušných veřejných rejstříků, čestnými prohlášeními atd.), (iii) vyzve HMP a MČ k zahájení jednání o uzavření Smlouvy o postoupení, a případně také (iv) vyzve HMP a MČ k náhradě existujícího zajištění náhradním zajištěním obdobně postupem dle čl. XI.22 Plánovací 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 Dohodou 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 Dohody.

- 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. X.7 této Dohody zajistí Investor plnou součinnost zamýšleného Povoleného nabyvatele.

X.8 Souhlas a součinnost HMP nebo MČ s uzavřením Smlouvy o postoupení při postupu dle čl. X.7 této Dohody 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. X.6 této Dohody, a tento důvod odmítnutí musí být Investorovi případně sdělen písemně.

X.9 Nedojde-li k uzavření Smlouvy o postoupení s Investorem a Povoleným nabyvatelem ani do 120 dnů od doručení oznámení Investora dle čl. X.8 i) Dohody a budou-li splněny všechny podmínky Povoleného nabyvatele uvedené v článku X.6 této Dohody, (s výjimkou bodů X.6.vi a X.6.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 Dohody ve znění všech případných pozdějších dodatků a smluvně jej zaváže, že bude postupovat tak, aby byly řádně a včas splněny všechny povinnosti Investora dle Dohody;
- 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 Dohody (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 Dohody a Investor odpovídá, jako by tuto Dohodu 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 Dohody.

X.10 Předchozí písemný souhlas HMP a/nebo MČ dle tohoto článku X Dohody 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.

X.11 Bude-li mít Investor zájem namísto převodu všech Pozemků převést na třetí osobu pouze jejich část, budou Smluvní strany postupovat obdobně podle čl. X.2 až X.10 této Dohody, přičemž dojde k ujednání o rozsahu práv a povinností z Dohody, 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 z Dohody, která souvisí s převáděnou částí Pozemků, včetně povinnosti poskytnout adekvátní část Příspěvků Investora s tím, že v takovém případě dojde k adekvátnímu přizpůsobení vzorové Smlouvy o postoupení obsažené v příloze č. 5 této Dohody.

Další ujednání

- X.12 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Dohody 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 X. Dohody, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Dohody se také zavazuje, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Dohody (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 Dohody a Investor odpovídá, jako by tuto Dohodu 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 Dohody.
- X.13 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Dohody zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Dohody 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

- X.14 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 Dohody bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastníků Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Dohody;
 - ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Dohody 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.
- X.15 Nic v tomto čl. X Dohody 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.
- X.16 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li za trvání této Dohody k Povolení záměrů týkajících se jakýchkoli staveb na Pozemcích, bez ohledu na to, zda půjde o správní akty vydané ve prospěch Investora nebo jiné osoby, považují se takto vydaná Povolení za Povolení Investičního záměru, s nímž se pojí povinnost Investora uhradit Příspěvek dle pravidel této Dohody. Uvedené platí obdobně ohledně jiných správních aktů týkajících se staveb na Pozemcích, s nimiž se dle této Dohody pojí povinnost poskytnout Příspěvek nebo jeho část.

XI. Závěrečná ustanovení

XI.1 Tato Dohoda je uzavřena na dobu určitou, a to ode dne jejího uzavření do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Dohodou (a ostatními smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Příspěvků 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 Dohody, ostatních smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- a
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Dohody a ostatních smluvních dokumentů,

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

Vzniknou-li a budou-li za trvání Dohody splatné jakékoli nároky na plnění (finanční, nefinanční), které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Dohody nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně. I po uplynutí této doby mezi Smluvními stranami přetrvávají povinnosti z této Dohody, které dle své povahy a účelu mají trvat i nadále.

XI.2 Odstoupení od této Dohody nebo jiné jednostranné ukončení této Dohody nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Dohodě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Dohody, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků z Dohody soudem. Od této Dohody je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do dne 30. 6. 2025, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
- ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, 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 šedesáti (60) dní od této Dohody odstoupit; 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 Dohody o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus 6 měsíců a Investor může tuto Dohodu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy;
- iv) pokud by v době 10 let od vydání Změny ÚP došlo k přijetí jiné změny územního plánu hlavního města Prahy nebo přijetí nového územního plánu hlavního města Prahy nebo k přijetí jiné územně plánovací dokumentace, 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 takového zrušení, změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů, a HMP by k výzvě Investora nezjednálo nápravu ani do tří (3) let od písemné výzvy Investora k nápravě; za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP o více jak 10%; nebo

- v) pokud dojde ke konsenzuálnímu zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Pokud však na základě stejných okolností má Investor právo vypovědět Plánovací smlouvu i právo odstoupit od této Dohody (není-li v daném okamžiku Plánovací smlouva již pravomocně zrušena), pak může Investor od této Dohody odstoupit pouze v návaznosti na podání výpovědi Plánovací smlouvy, a to nejdříve šedesát (60) dnů po uplynutí výpovědní lhůty dle Plánovací smlouvy. Pokud však v této době běží řízení o řešení sporu z Plánovací smlouvy, může Investor od této Dohody odstoupit teprve po (i) pravomocném ukončení takového sporu o oprávněnost ukončení Plánovací smlouvy výpovědí nebo (ii) po uplynutí dvou (2) let od doručení výpovědi Plánovací smlouvy ostatním Smluvním stranám, podle toho co nastane dříve. Pokud by však ve sporu z Plánovací smlouvy bylo posléze pravomocně rozhodnuto, že výpověď Plánovací smlouvy nebyla po právu, odstoupení od této Dohody pozbývá účinku (rozvazovací podmínka).

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že odstoupení od této Dohody nevylučuje případné právo odstupující Smluvní strany domáhat se náhrady újmy v zákonných mezích a v limitech této Dohody.

- XI.3 Investor, HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Dohody.
- XI.4 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Dohody náleží Investorovi jako jedné straně Dohody, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně SG i VINCOLIA.
- XI.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody 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. XI.6 Dohody, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

- XI.6 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 jednotek či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.

- XI.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu může Investor po HMP požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní, 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. Do limitu výše náhrady škody ve smyslu tohoto čl.XI.7 Dohody se započítávají také veškeré nároky na náhradu škody, které Investor může požadovat na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- XI.8 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu může Investor po MČ požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní, 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. Do limitu výše náhrady škody ve smyslu tohoto čl. XI.8 Dohody se započítávají také veškeré nároky na náhradu škody, které Investor může požadovat na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- XI.9 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Dohody 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.
- XI.10 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.
- XI.11 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- XI.12 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora) či vlastní činnosti (v případě Municipality).
- XI.13 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.14 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.15 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XI.16 Předloží-li Investor HMP a/nebo MČ podepsané vyhotovení této Dohody, pak se takto podepsané vyhotovení Dohody považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dohody ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku (dále jen „**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu

30. 6. 2025 od jejího doručení HMP a MČ (dále jen „**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době platnosti odvolat. HMP a MČ mají právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dohody, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) HMP doručí Investorovi a MČ písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Dohoda stane platnou. Dohodu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Dohody podpisem příslušného počtu vyhotovení Dohody za osobní přítomnost zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a HMP a MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.

- XI.17 Současně s Nabídkou předloží Investor HMP a MČ související smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Dohody a Plánovací smlouvy.
- XI.18 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda 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 Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- XI.19 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XI.20 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XI.21 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- XI.22 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- XI.23 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním 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. Uveřejnění Dohody v registru smluv zajistí HMP.
- XI.24 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 24.9.2025, usnesením č. 23/9 a zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 24.9.2025, usnesením č. 233.
- XI.25 Tato Dohoda je sepsána v osmi vyhotoveních, z nichž každá Municipality obdrží tři vyhotovení a společnosti SG a VINCOLIA obdrží každá po jednom vyhotovení.
- XI.26 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XI.27 Nedílnou součástí této Dohody 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 Příspěvků Investora, včetně seznamu příspěvků (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního Příspěvků)
 - 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: Zákres Nefinančního příspěvku
- Příloha č. 4B: Parametry Nefinančního příspěvku
- 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: Záměrně vynecháno
- Příloha č. 9: Zákres etap pro realizaci ulice U Nákladového nádraží
- Příloha č. 10: Koordinační situace vztahu Záměru TSK a Nefinančního příspěvku

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

28 04 2025

V Praze dne



Městská část Praha 3

Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta

17.04.2025

V Praze dne



Sekyra Group, a. s.

Leoš Anderle, místopředseda představenstva

17.04.2025

V Praze dne



VINCOLIA, a.s.

Leoš Anderle, předseda představenstva

28 04 2025

V Praze dne



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

17.04.2025

V Praze dne



Sekyra Group, a. s.

Ondřej Valenta, člen představenstva

17.04.2025

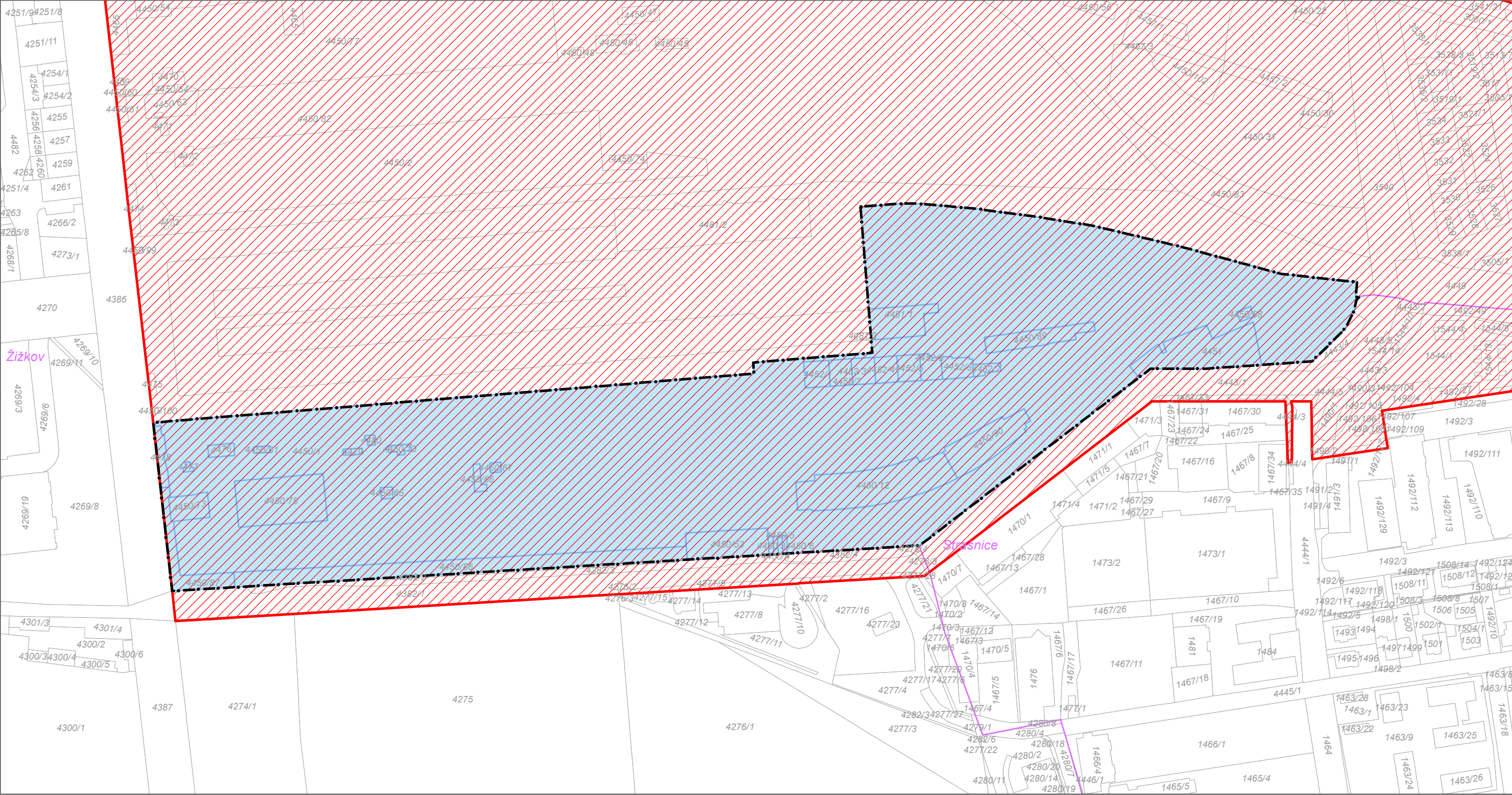
V Praze dne



VINCOLIA, a.s.

Ondřej Valenta, člen představenstva

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



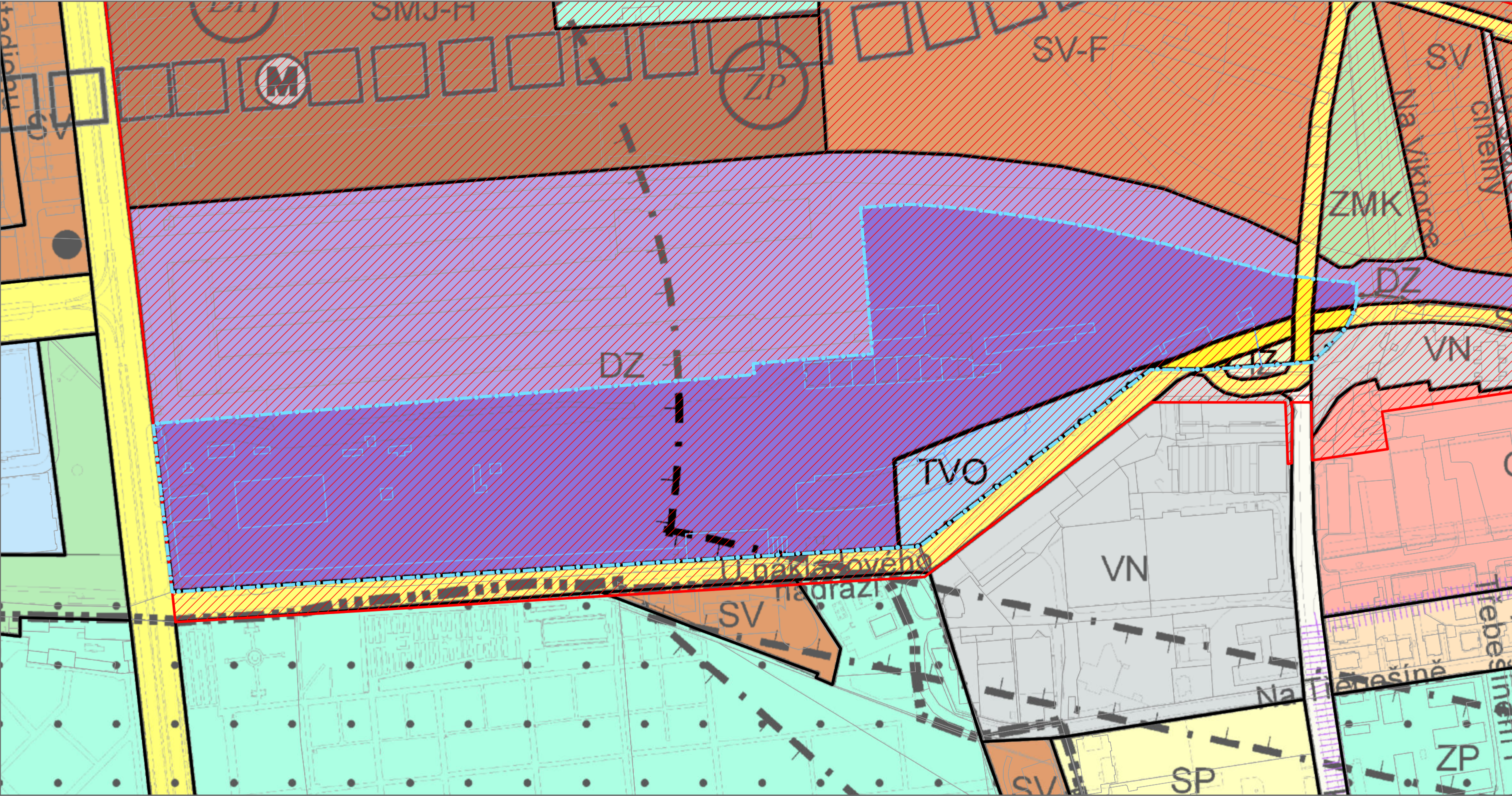
- Legenda**
- území dotčené změnou ÚP Z2600
 - hranice řešeného území
 - dotčené Pozemky

- 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

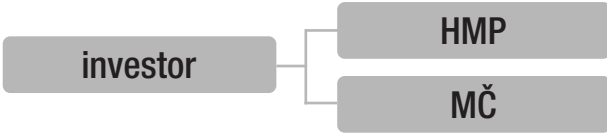
dopravní ► obytná

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

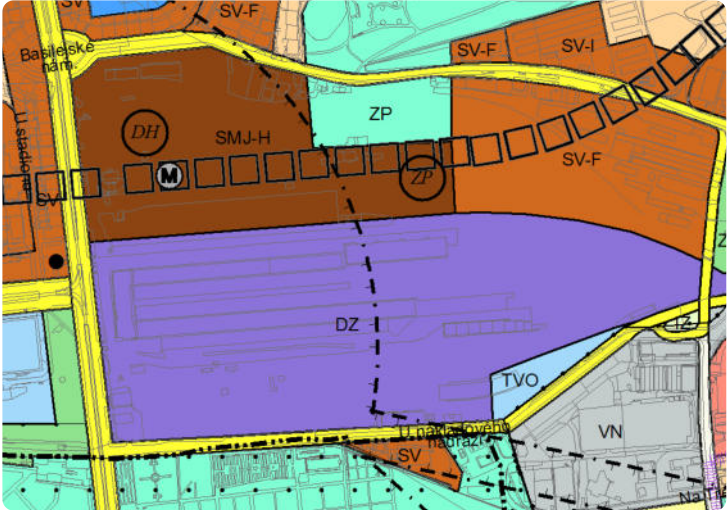
celkem

623 949 371 Kč

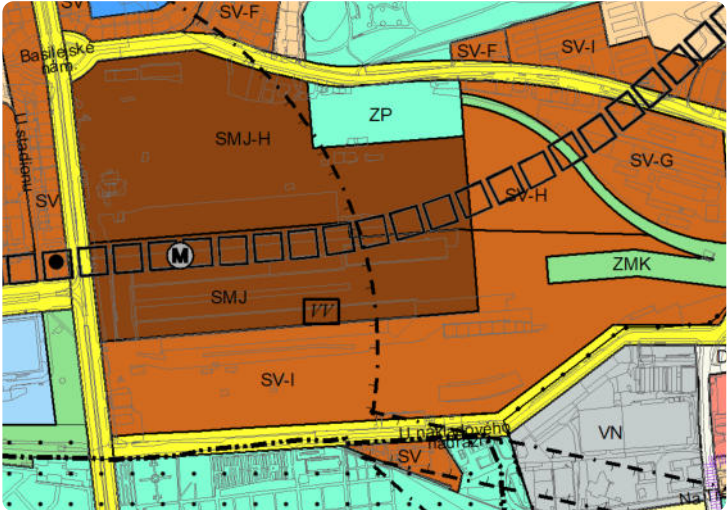
poznámky

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

stav ÚP



návrh změny ÚP



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

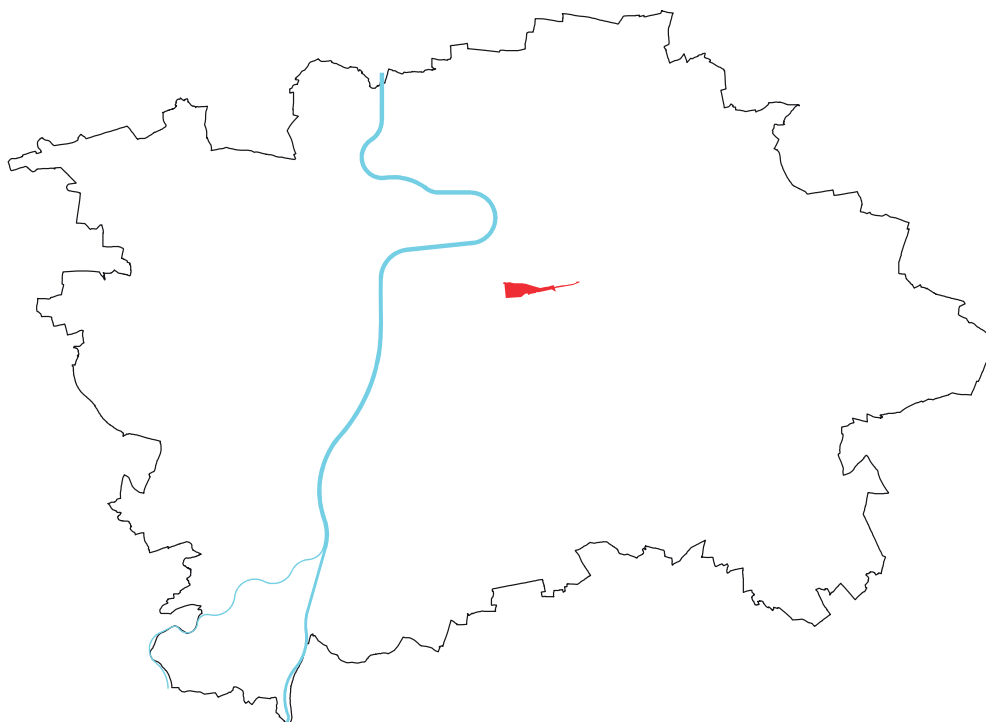
623 039 646 Kč	100,15%	
STAV NAVÝŠENÍ	926 Kč/m ² 3 042 Kč/m ²	výše plnění vůči referenčnímu výpočtu

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 velkorysými 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 „měkčími“ 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 identifikace stavebního bloku
výměra bloku
x m² maximální výměra HPP
VP % procento zahrad bloku
PZ % 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 identifikace stavebního bloku
výměra bloku
x m² maximální výměra HPP
VP % procento zahrad bloku
PZ % 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

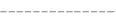
	požadované propojení – přibližné vymezení
	požadované (bezmotorové) propojení – přibližné vymezení
Studie stanovuje požadavek na prostup v rámci stavebního bloku o minimální šířce 4 m (v odůvodněných případech i méně, např. v případě realizace průchodů stávající budovou nákladového nádraží, případně 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 umísťovaných při hranách bloku takto označených je vyžadováno, aby část jejich přízemí byla využita pro obchod, služby či veřejnou vybavenost (případně společenskou místnost obyvatel domu, pronajímatelný 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



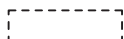
doporučená hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

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