

Plánovací smlouva

č. PLA/34/07/000319/2025

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

Na straně jedné:

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,
zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem
(dále jen „**HMP**“)

a

Městská část Praha 1

se sídlem Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 63 410,
zastoupena: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou
(dále jen „**MČ1**“)

Na straně druhé:

Prague CBD2, s.r.o.,

se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 109 42 688
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 351063
zastoupena: Ing. Rudolfem Vackem, jednatelem a Ing. Pavlem Streblovem, jednatelem
a

Prague CBD Bastion s.r.o.

se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 210 43 663,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 396109
zastoupena: Ing. Rudolfem Vackem, jednatelem a Ing. Pavlem Streblovem, jednatelem

(Prague CBD2, s.r.o. a Prague CBD Bastion s.r.o. dále společně jen „**Investor**“)

(MČ1, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“)

Obsah plánovací smlouvy

I.	Preambule	3
II.	Definice a výklad Smlouvy	4
III.	Předmět Smlouvy	8
IV.	Základní parametry	9
V.	Předmět a způsob Plnění Investora	11
VI.	Další podmínky Plnění Investora	15
VII.	Převzetí Nefinančního plnění	18
VIII.	Závazky a součinnost samosprávy	19
IX.	Zajištění závazků ze Smlouvy	23
X.	Utvrzení závazků ze Smlouvy	25
XI.	Odpovědnost Smluvních stran	27
XII.	Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy	29
XIII.	Trvání Smlouvy	31
XIV.	Závěrečná ustanovení	35

I. Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ1 i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ1 i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ1 a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena Změna ÚP realizovat v Dotčeném území Investiční záměr.
- C. Investor ve spolupráci s Municipality zorganizoval v roce 2021 Soutěž Florenc 21, která proběhla za účasti renomovaných tuzemských i zahraničních architektonických studií, jejichž soutěžní návrhy byly široce diskutovány i za účasti odborné a laické veřejnosti. Nezávislou mezinárodní porotou Soutěže Florenc 21 vybraný vítězný návrh urbanistického řešení centra HMP na území MČ8 a MČ1 v oblasti historicky nazývané „Florenc“ včetně Dotčeného území byl zpracován týmem Architektů.
- D. Vítězný návrh byl Architekty na náklady Investora rozpracován do podoby urbanistické studie stanovící principy rozvoje a regulace centra HMP na území MČ8 a MČ1 v oblasti historicky nazývané „Florenc“ včetně Dotčeného území, jejíž vybraná část „Principy rozvoje a regulace území“ tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy. Studie byla schválena společně s výsledky Soutěže Florenc 21 usnesením Rady HMP č. 474 ze dne 14. 3. 2022.
- E. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v Dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Změnou ÚP také dojde k významnému zhodnocení Pozemků. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ1 a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- F. Smluvní strany budou na základě této Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě této Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj Dotčeného území a jeho veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- G. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice při zohlednění nabytí plné účinnosti Stavebního zákona až po přijetí Metodiky Zastupitelstvem HMP.
- H. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora zejména do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem (tj. Dotčeného území). Smluvní strany očekávají, že tato Smlouva i Změna ÚP (v případě jejího vydání) budou v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněny v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).
- I. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- J. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ1 i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této

S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

Definice

Investorem se rozumí společně společnosti (i) Prague CBD2, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 10942688 a (ii) Prague CBD Bastion s.r.o., se sídlem Na Florenci

4

2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 21043663, které jsou Smluvní stranou této Smlouvy a kterým plynou společně a nerozdílně práva a povinnosti z této Smlouvy nebo podle okolností kterákoli z nich.

Limitem zajištění se rozumí společně Limit zajištění pro HMP a Limit zajištění pro MČ1 dle čl. IX.2 Smlouvy.

Limitem zajištění pro HMP se rozumí celková nejvyšší možná částka ručení ve prospěch HMP dle čl. IX.2 Smlouvy.

Limitem zajištění pro MČ1 se rozumí celková nejvyšší možná částka ručení ve prospěch MČ1 dle čl. IX.2 Smlouvy.

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

MČ1 se rozumí městská část Praha 1, která je Smluvní stranou této Smlouvy, na jejímž území je realizován Investiční záměr a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

MČ8 se rozumí městská část Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 000 63 797, s níž je vedle této Smlouvy uzavírána Plánovací smlouva MČ8.

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 usnesením Zastupitelstva HMP č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025 podle kterého platí, že při uzavírání smluv dle „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ je nutné v nezbytném rozsahu přihlížet ke změnám vyplývajícím ze Stavebního zákona, včetně nové právní úpravy plánovacích smluv a usneseními Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími.

Municipalitami se rozumí společně HMP a MČ1.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle této Smlouvy poskytnuto jinou formou než v penězích.

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XIII.17 Smlouvy, aby nahradily tuto Smlouvu, dojde-li ke zrušení této Smlouvy nebo její části.

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

Plánovací smlouvou MČ8 se rozumí plánovací smlouva samostatně uzavíraná mezi HMP, Investorem a MČ8 v souvislosti se Změnou ÚP ve vztahu k příslušným částem Investičního záměru, která je z hlediska MČ1 nezávislá na této Smlouvě.

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

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční plnění služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního plnění, pokud tyto nebrání nebo neomezují řádné využívání Nefinančního plnění ke sjednanému nebo obvyklému účelu, a (i) jehož zřízení vyplynulo z platných právních předpisů, (ii) bylo zřízeno mezi Investorem a Municipality nebo mezi Investorem a správci sítí nebo komunikací, (iii) jehož zřízení vyžaduje výstavba Nefinančního plnění anebo Investičního záměru, (iv) jež bude vyžadováno ze strany příslušného orgánu veřejné moci, nebo (v) kterým jsou Pozemky zatíženy historicky, tedy zatížení zřízené ve prospěch třetích osob před nabytím platnosti této Smlouvy; v případech neuvedených ve větě před středníkem je Investor povinen získat k zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční plnění služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního plnění vždy předchozí souhlas té Municipality, v jejíž prospěch má být předmět Nefinančního plnění podle této Smlouvy Investorem převeden,

v takovém případě budou Strany postupovat analogicky podle čl. IV.9 této Smlouvy, přičemž nevyjádří-li se dotčená Municipality k žádosti Investora učiněné dle čl. IV.9 této Smlouvy do tří (3) měsíců od jejího prokazatelného doručení, pak platí, že ke dni marného uplynutí této lhůty souhlas Investorovi udělila.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí Dotčeného území), které jsou dotčeny Změnou ÚP a na nichž hodlá Investor realizovat Investiční záměr.

Pozemky třetích osob se rozumí pozemky ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že plnění za Pozemky třetích osob není součástí Plnění Investora a není Investorem poskytováno dle této Smlouvy.

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

Regulačním výkresem se rozumí výkres zpracovaný Architektu v rámci Studie schválené usnesením Rady HMP č. 474 ze dne 14. 3. 2022, tvořící přílohu č. 1 této Smlouvy, který v souladu s čl. IV.1 Smlouvy stanoví Základní parametry.

Ručitelským prohlášením se rozumí společně Ručitelské prohlášení A a Ručitelské prohlášení B vystavená Ručitelem ve prospěch HMP a MČ1, jak jsou blíže vymezena v čl. IX.1 této Smlouvy, nebo podle okolností kterékoli z nich.

Ručitelským prohlášením A se rozumí Ručitelské prohlášení vystavené ve prospěch HMP a vymezené v čl. IX.1 této Smlouvy.

Ručitelským prohlášením B se rozumí Ručitelské prohlášení vystavené ve prospěch MČ1 a vymezené v čl. IX.1 této Smlouvy.

Ručitelem se rozumí společnost PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyprská republika, reg. č. HE 295402.

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

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy nebo její části, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), MČ1 a HMP (jako postoupenými stranami) a třetí stranou (jako postupníkem); vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 7 Smlouvy.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně Ručitelského prohlášení a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvními stranami se rozumí společně HMP, MČ1 a Investor, a Smluvní stranou případně i kterákoli z těchto osob.

Soutěží Florenc 21 se rozumí mezinárodní urbanistická soutěž zorganizovaná Investorem v roce 2021 v souladu se zadáním soutěže odsouhlaseným usnesením Rady HMP č. 578 z 22. 3. 2021, jejímž předmětem bylo nalezení integrálního urbanistického řešení centra HMP na území MČ8 a MČ1 v oblasti historicky nazývané „Florenc“ včetně Dotčeného území představující komplexní, ekonomicky proveditelnou, ekologicky udržitelnou a sociálně spravedlivou vizi revitalizace tohoto území.

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

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

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

Studií se rozumí vítězná urbanistická studie v Soutěži FLORENC 21 zpracovaná týmem Architektů, která se stala podkladovou studií pro Změnu ÚP, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, jejíž podstatné části tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z2832, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

Zajištěnými dluhy se rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Investorem na základě této Smlouvy či jiných Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi ve prospěch HMP a/nebo MČ1, ať již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné, a to zejména povinnost (dluh) Investora poskytnout HMP a/nebo MČ1 Finanční plnění a Nefinanční plnění, jak jsou blíže specifikovány v příslušných Smluvních dokumentech.

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

Základními parametry kategorie I se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry uvedené v čl. IV.1 písm. i) až iv) této Smlouvy a/nebo označené jako Základní parametry kategorie I v příloze č. 1 této Smlouvy.

Základními parametry kategorie II se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry označené jako Základní parametry kategorie II v příloze č. 1 této Smlouvy.

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

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

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP pořizovaná ke dni uzavření této Smlouvy pod číslem Z 3791 „Transformace SV části Masarykova nádraží“. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP, pokud po jejím vydání budou Pozemky z hlediska HPP a možnosti jejich účelového určení (využití) dosahovat kapacity ve výši alespoň 90 % z předpokládané kapacity HPP Změny ÚP; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl.V.3 Smlouvy.

Žádostí o ověření se rozumí žádost Investora podle čl. IV.4 Smlouvy.

Výkladová ustanovení

- II.2 **Povolení záměru.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo Starého stavebního zákona.
- II.3 **Právní moc správního aktu.** V případech, kdy tato Smlouva váže určité právní následky k určitému správnímu aktu (např. povolení záměru), nastávají tyto právní následky nikoliv v důsledku vydání tohoto správního aktu, ale v okamžiku, kdy tento správní akt nabyde právní moci.

- II.4 **Odkazy na právní předpisy a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na právní předpisy budou vykládány jako odkazy na právní předpisy v platném a účinném znění a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.
- II.5 **Výklad Regulačního výkresu a dalších příloh.** Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu jsou závazné, jsou-li tak v Regulačním výkresu nebo této Smlouvě výslovně označeny. Veškeré výkresy, které tvoří přílohu této Smlouvy a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy (zejména PSP), obvyklým významem pojmů a s ohledem na účel a smysl této Smlouvy.

III. Předmět Smlouvy

- III.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- III.2 Investor se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout HMP a MČ1 Plnění Investora a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- III.3 HMP a MČ1 budou respektovat sjednané Základní parametry a zavazují se tak ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona činit kroky k vydání Změny ÚP, po přijetí Změny ÚP tyto nezměnit v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- III.4 HMP a MČ1 se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- III.5 HMP a MČ1 se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jimi převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě převzatého Nefinančního plnění zajistí HMP a MČ1 pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan specifiký účel, budou MČ1 i HMP jimi převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

Soulad s veřejným zájmem

- III.6 Municipality před uzavřením této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky posoudily návrh Změny ÚP i zamýšlený obsah Smlouvy a konstatují, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:
- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky a při respektování jejich principů; Smlouvou především není dotčen princip volného mandátu při rozhodování zastupitelstva HMP o případném přijetí Změny ÚP (tato Smlouva nezaručuje schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, avšak sjednává podmínky spolupráce stran pro případ jejího přijetí);

- ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje s ohledem na důvody uvedené v Metodice a v Preambuli této Smlouvy k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i MČ1 a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
- iii) Municipality prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získaly možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření Municipality Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci Municipality a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území města;
- iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení Pozemků, k níž dojde Změnou ÚP a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Municipality na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ně navazujícím Investičním záměrem Investora.

Právní povaha Smlouvy

- III.7 Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svojí právní povahou veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. Správního řádu, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter závazků ve smyslu § 131 odst. 1 b) až d) Stavebního zákona, které jsou ve sjednaném rozsahu ujednány v čl. VIII této Smlouvy. Smlouva zároveň v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona obsahuje také úpravu práv a povinností Smluvních stran v oblasti soukromého práva.

IV. Základní parametry

- IV.1 Smluvenými Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:
- i) Maximální kapacita HPP IZ činí **13 668 m²**;
 - ii) nejvyšší dovolený počet parkovacích stání realizovaných v rámci Investičního záměru nepřekročí počet parkovacích stání, který bude (a) v případě bytů vypočten na základě koeficientu o hodnotě **1,2 parkovacího stání** na jeden byt (bytovou jednotku) a (b) v případě ostatních parkovacích stání (respektive jiných prostor než bytů) vypočten jako **150 % minima daných PSP** ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy;
 - iii) maximální výška staveb v rámci IZ nepřekročí **31 m**;
 - iv) minimální podíl HPP určeného pro bydlení v rámci IZ bude činit minimálně **40 %** na území MČ1;
 - v) regulativy a požadavky na IZ a využití Pozemků obsažené **v Regulačním výkresu** v příloze č. 1 této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako **Základní parametry kategorie I a Základní parametry kategorie II**.

Marginální odchylky

- IV.2 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Smlouvy zjevné z jiných okolností.
- IV.3 Investor je oprávněn odchýlit se od Základních parametrů kategorie II v případě, 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; přijaté řešení zároveň musí odpovídat smyslu a účelu této Smlouvy.

Nebude-li ze stejného důvodu možné Investiční záměr realizovat v souladu se Základními parametry kategorie I, musí Investor na tuto skutečnost písemně upozornit HMP i MČ1 a vyzvat je k jednání na adekvátní úpravě Základních parametrů kategorie I. Pokud by Municipality v takovém případě bez rozumného důvodu neposkytly součinnost s uzavřením dodatku k této Smlouvě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry kategorie I, aby bylo možné Investiční záměr realizovat, a to ani do 6 měsíců od doručení výzvy Investora, je Investor oprávněn se od těchto Základních parametrů kategorie I odchýlit; to však jenom v rozsahu nezbytně nutném pro dodržení požadavku orgánu stanoveném v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru.

Ověření souladu se Základními parametry

- IV.4 Investor je oprávněn v jakémkoli stadiu prací na Investičním záměru (maximálně však jednou ročně, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak) písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Smlouvy, o písemné stanovisko k souladu projektové dokumentace pro povolení záměru (dále 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. Dokumentace bude vypracována v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Kopie Žádosti o ověření musí být Investorem doručena také MČ1, jinak se nepovažuje za řádně doručenou ani HMP.
- IV.6 HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření v součinnosti s MČ1 prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do šedesáti (60) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP a MČ1 písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tuto Smlouvu potvrdí, zda je příslušná Dokumentace, které se Žádost o ověření týká, v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru HMP v rozporu. Lhůta pro vyjádření dle tohoto odstavce počíná běžet ode dne, kdy byla Žádost o ověření (respektive její kopie) doručena současně HMP a MČ1. Pakliže byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ1 později, než byla Žádost o ověření doručena HMP, lhůta počíná běžet ode dne, kdy byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ1.
- IV.7 V případě marného uplynutí lhůty pro vydání stanoviska je Investor oprávněn požádat o řešení situace a vyvolat jednání Smluvních stran k řešení dané situace za účasti odpovědného člena Rady HMP a člena Rady MČ1.
- IV.8 Za porušení Základních parametrů dle Smlouvy se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP v součinnosti s MČ1 ověřilo a potvrdilo postupem dle Smlouvy její soulad se Základními parametry.

Povolené odchylky

- IV.9 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů kategorie II na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované HMP a MČ1, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného HMP i MČ1, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a (ii) MČ1 souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ1 na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ1. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP a zároveň souhlas MČ1 doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP a MČ1 bez zbytečného odkladu informovat. Realizace Investičního záměru v souladu s povolenou odchylkou není porušením Základních parametrů.

Doporučené parametry

- IV.10 Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků, obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 1 této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako doporučené (dále jen „**Doporučené parametry**“), nejsou součástí Základních parametrů. V případě, že by se 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 MČ1 za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení.

V. Předmět a způsob Plnění Investora

- V.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 6 této Smlouvy.
- V.2 Smluvní strany prohlašují, že pokud jde o plnění za Pozemky třetích osob, toto plnění není součástí Plnění Investora. Investor se zavazuje, že v případě, že by Pozemky třetích osob nabyly do svého vlastnictví, bude postupovat obdobně dle čl.V.3 této Smlouvy, tj. požádá Municipality o uzavření dodatku k této Smlouvě, jehož předmětem bude zejména navýšení Maximální kapacity HPP Investičního záměru a odpovídající navýšení Plnění Investora.
- V.3 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, které nebude možné rozumně vyřešit jinak, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Za důvody nezávislé na vůli investora bude považováno zejména:

- i) rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu;
- ii) vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury;
- iii) vyhovění požadavku některého z účastníků správního řízení vztahujícího se k Investičnímu záměru, pokud daný požadavek účastníka řízení objektivně nebylo možné rozumně vyřešit jiným způsobem a nevyhovění tomuto požadavku by s vysokou mírou pravděpodobnosti způsobilo významné průtahy v řízení, nebo
- iv) vydání změny ÚP, která brání realizaci Investičního záměru;

a to vše pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).

Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným HMP a MČ1 a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat HMP a MČ1. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku. Současně musí být upraven nejvyšší dovolený počet parkovacích stání realizovaných v rámci Investičního záměru v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu této Smlouvy a zohlednění důvodů pro snížení Maximální kapacity HPP a funkce i účelu užívání dotčených HPP Investičního záměru.

Neplyne-li ze Smlouvy jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Finančního plnění, pak i

úpravou Nefinančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.

V.4 Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházejícím čl. V.3 je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ1 uzavření dodatku k této Smlouvě, v němž Smluvní strany dohodnou:

- i) snížení Maximální kapacity HPP jako Základního parametru dle čl. IV.1 této Smlouvy o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá, a
- ii) snížení výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění Investora v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Finančního plnění sjednaného v této Smlouvě (při započtení případného snížení dle čl. V.3 Smlouvy).

Smluvní strany potvrzují, že právo HMP a/nebo MČ1 na Nefinanční plnění, sjednané v této Smlouvě, není nevyčerpáním Maximální kapacity HPP dotčeno. Současně musí být upraven nejvyšší dovolený počet parkovacích stání realizovaných v rámci Investičního záměru v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu této Smlouvy a zohlednění důvodů pro snížení Maximální kapacity HPP a funkce i účelu užívání dotčených HPP Investičního záměru.

V.5 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.

V.6 Ustanovení tohoto čl. V Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak. Strany vylučují ve vztahu k Investorovi použití ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.

V.7 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle čl. V.5, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

Finanční plnění

V.8 Investor bezplatně poskytne (uhradí) ve prospěch MČ1 na Bankovní účet MČ1 Finanční plnění v celkové výši **10 323 705 Kč**, upravené o inflaci dle čl. VI.4 této Smlouvy a dle dalších podmínek uvedených níže v čl. VI této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto Finanční plnění je MČ1 poskytováno za účelem rozšíření a zkvalitnění občanské vybavenosti MČ1.

Nefinanční plnění

Soutěž Florenc 21

V.9 Investor provedl na své náklady architektonickou Soutěž Florenc 21, přičemž na základě návrhu vzešlého ze Soutěže Florenc 21 a na Soutěž Florenc 21 navazující Studie, bude realizován Investiční záměr. Smluvní strany sjednávají, že provedení Soutěže Florenc 21 je považováno za Nefinanční plnění podle této Smlouvy a započítává se tak na Plnění Investora, a to ve výši částí referenční hodnoty Soutěže Florenc 21 stanovené dle Metodiky odpovídající částce ve výši **982 012 Kč**. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že s ohledem na to, že Soutěž Florenc 21 byla již realizována, referenční hodnota Soutěže Florenc 21 se nemění v čase a neuplatní se ve vztahu k ní Inflační index podle čl. VI.4 této Smlouvy.

Umělecká díla

- V.10 Investor za účelem rozvoje občanského vybavení a veřejného prostranství v Dotčeném území převede do vlastnictví HMP umělecká díla v hodnotě **5 120 000 Kč** (dále jen „**Umělecká díla**“), a to za následujících podmínek:
- i) Umělecká díla budou realizována na veřejném prostranství na Pozemcích; orientační poloha Uměleckých děl je stanovena v Regulačním výkresu. Ke dni uzavření této Smlouvy není zřejmé, zda Umělecká díla budou součástí pozemku, na němž budou umístěna;
 - ii) Investor zajistí organizaci umělecké soutěže na realizaci Uměleckých děl, v rámci které budou specifikovány konkrétní požadavky na přesné umístění díla na Pozemku, povahu, podobu a provedení Uměleckých děl, přičemž Investor je povinen konzultovat s HMP tyto požadavky před jejich zveřejněním²;
 - iii) Investor je povinen v přiměřeném předstihu, nejpozději do 4 měsíců před realizací Uměleckých děl písemně oznámit záměr jejich realizace a konzultovat jejich přesné umístění na pozemku (spolu s uvedením parc. č. příslušného pozemku) a provedení s HMP;
 - iv) Investor je povinen zajistit, aby každý autor Uměleckých děl nebo výlučný vykonavatel majetkových autorských práv k Uměleckým dílům udělil HMP k okamžiku jeho faktického předání HMP nebo k okamžiku uzavření Smlouvy o převodu Uměleckých děl, dle toho, který okamžik nastane dříve, výhradní licenci k příslušnému Uměleckému dílu, která bude umožňovat HMP užití Uměleckých děl, a to alespoň v rozsahu práva jej bez omezení veřejně vystavovat, pořídit a využít pořízené záznamy o něm pro propagační účely, převádět vlastnické právo k němu z HMP bez omezení, a to aniž by autorovi nebo jakékoliv jiné osobě náleželo právo na jakoukoliv odměnu s tím spojenou (včetně odměny za opětovný prodej) včetně práva HMP Umělecká díla dočasně přesouvat, provádět jejich běžnou údržbu (včetně jejich dočasného přemístění za tímto účelem), odstraňovat je ze stávajících pozic a skladovat, přičemž bude výlučně na uvážení HMP, zda budou Umělecká díla zpřístupněna veřejnosti či nikoli), a která bude udělena pro celou dobu trvání autorských majetkových práv a HMP ji bude oprávněna bez omezení postoupit třetí osobě; cena za licenci je součástí ceny, kterou je HMP povinno uhradit za Umělecká díla dle této Smlouvy; ujednání o licenci budou součástí Smlouvy o převodu Uměleckých děl;
 - v) Investor zajistí Umělecká díla v souladu s podmínkami této Smlouvy a vyzve HMP k převzetí a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo HMP, a to k Uměleckým dílům a případně také k pozemku, na němž budou Umělecká díla umístěna (pokud budou Umělecká díla součástí pozemku), a jejíž součástí budou i ujednání o licenci k Uměleckým dílům (dále jen „**Smlouva o převodu Uměleckých děl**“), co nejdříve bez zbytečného odkladu, nejpozději do **31. 12. 2035**. Nevyzve-li Investor HMP včas, může výzvu k uzavření Smlouvy o převodu Uměleckých děl učinit HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy;
 - vi) HMP a Investor se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Uměleckých děl dle vzoru v příloze č. 8 této Smlouvy nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu Uměleckých děl, na základě které Investor převede vlastnické právo k Uměleckým dílům a případně také k pozemku, na němž budou Umělecká díla umístěna (pokud budou Umělecká díla součástí pozemku) HMP a předá je HMP;
 - vii) HMP uhradí na základě Smlouvy o převodu Uměleckých děl Investorovi celkovou cenu za převod Uměleckých děl, ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů Uměleckých děl, které Investor HMP prokáže nejpozději s výzvou k uzavření Smlouvy o převodu Uměleckých děl (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření

² Investor při zajištění realizace Uměleckých děl zohlední také aktuální manuály a metodiky HMP k uměleckým dílům a veřejným prostranstvím, v současné době dostupné zde: <https://umenipromesto.eu/stranky/6-dokumenty-ke-stazeni>.

Smlouvy o převodu Uměleckých děl ze strany HMP); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání této Smlouvy stanovený dle Metodiky, tj. **5 120 000 Kč** (dále jen „**Referenční hodnota Uměleckých děl**“), navýšené o inflaci dle čl. VI.4 této Smlouvy, bude celková cena za převod Uměleckých děl případně včetně pozemku (pokud budou Umělecká díla součástí pozemku), činit maximálně částku **153 600 Kč** navýšenou o inflaci postupem dle čl. VI.4 této Smlouvy. Hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle Inflačního indexu, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření Smlouvy o převodu Uměleckých děl; a

- viii) Investor převede vlastnické právo k Uměleckým dílům a případně také k pozemku, na němž budou Umělecká díla umístěna (pokud budou Umělecká díla součástí pozemku), na základě uzavřené Smlouvy o převodu Uměleckých děl, do dvanácti (12) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle čl. V.10 písm. v) Smlouvy, nejpozději do **31. 12. 2036**. Pokud zpoždění s realizací tohoto Nefinančního plnění a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP s tím, že lhůta neskončí dříve než 3 měsíce po odpadnutí této překážky.

Studie

- V.11 Investor zajistí zpracování a projednání s dotčenými orgány státní správy (orgány MČ1 a HMP ochrany památkové péče, životního prostředí, dopravních agend, IPR, příp. dalších podle dohody Investora s HMP a MČ1 v aktuálním čase) a poskytne MČ1 architektonickou studii urbanistického a dopravně technického řešení rekonstrukce ulice V Celnici („**Studie Celnice**“) v souladu s následujícími podmínkami:
- i) zpracování Studie Celnice proběhne na základě zadání schváleného MČ1 za účelem komplexního řešení prostoru ulice V Celnici, a její zpracování bude pravidelně a průběžně konzultováno s HMP a MČ1 (např. prostřednictvím založení společné pracovní skupiny nebo prostřednictvím Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor Rady MČ1), jejichž připomínky mají pouze doporučující charakter, přičemž tímto ustanovením není vyloučena participace Studie Celnice;
 - ii) Studie Celnice bude připravena v souladu se Standardy služeb architekta pro navrhování, projektování a dozorování staveb vydanými ČKA (ve znění platném k okamžiku nabytí platnosti této Smlouvy) alespoň v rozsahu standardních a obstarávacích služeb uvedených v části „Návrh stavby (studie)“, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
 - iii) Studie Celnice bude zohledňovat standardy a manuály HMP a MČ1 pro tvorbu veřejných prostranství, ve znění platném k okamžiku nabytí platnosti této Smlouvy, především (i) Manuál tvorby veřejného prostranství hlavního města Prahy, 06/2014, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (ii) Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, 10/2021, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (iii) Standard hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy a (iv) Strategie adaptace hlavního města Prahy na klimatickou změnu, 2020, zpracovaná Magistrátem hlavního města Prahy (dále jen „**Standardy tvorby veřejného prostranství**“); Investor zohlední také veškeré budoucí aktualizace a doplnění Standardů tvorby veřejného prostranství, ledaže by to vedlo k nikoliv nepatrnému prodloužení doby realizace Studie Celnice či k nikoliv nepatrnému zvýšení nákladů na realizaci Studie Celnice, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak;
 - iv) Investor zajistí zpracování Studie Celnice a vyzve MČ1 k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnická práva MČ1 a poskytne MČ1 výhradní postupitelnou licenci k autorskému dílu Studie Celnice, která bude v územně a množstevně neomezeném rozsahu umožňovat

užití Studie Celnice a všech jejích součástí všemi známými způsoby včetně jejich změn, jakož i udělení podlicence MČ1 třetí straně bez omezení, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv (dále jen „**Smlouva o převodu Studie Celnice**“), co nejdříve bez zbytečného odkladu, nejpozději do **31. 12. 2029**. Nevyzve-li Investor MČ1 včas, může výzvu k uzavření Smlouvy o převodu Studie Celnice učinit MČ1, a to kdykoli za trvání této Smlouvy;

- v) MČ1 a Investor se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Studie Celnice analogicky dle vzoru v příloze č. 8 této Smlouvy³ nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu Studie Celnice, na základě které Investor převede vlastnické právo a výhradní licenci (dle podmínek této Smlouvy) k Studii Celnice MČ1 a předá ji ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě (včetně záznamů o projednání s orgány dle čl. V.11 této Smlouvy) MČ1;
- vi) MČ1 uhradí na základě Smlouvy o převodu Studie Celnice Investorovi celkovou cenu za poskytnutí Studie Celnice, poskytnutí výhradní licence ke Studii Celnice ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů na zhotovení Studie Celnice a získání licence, které Investor MČ1 prokáže nejpozději s výzvou k uzavření Smlouvy o převodu Studie Celnice (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu Studie Celnice ze strany MČ1); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání této Smlouvy stanovený dle Metodiky, tj. částka **5 120 000 Kč**, upravená o inflaci postupem dle čl. VI.4 Smlouvy, bude celková cena za poskytnutí Studie Celnice a poskytnutí výhradní licence ke Studii Celnice činit maximálně částku **153 600 Kč**, navýšenou o inflaci postupem dle čl. VI.4 Smlouvy; hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle Inflačního indexu, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření licenční smlouvy;
- vii) Investor převede vlastnické právo ke Studii Celnice a výhradní licenci ke Studii Celnice, na základě uzavřené Smlouvy o převodu Studie Celnice, do dvanácti (12) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle čl. V.11 písm. iv) této Smlouvy, nejpozději do **31.12.2030**. Pokud zpoždění s realizací tohoto Nefinančního plnění, převodem vlastnického práva a poskytnutím licence bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ1, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností MČ1 s tím, že lhůta neskončí dříve než 3 měsíce po odpadnutí této překážky.

VI. Další podmínky Plnění Investora

Splatnost Finančního plnění

- VI.1 Splatnost Finančního plnění, poskytovaného v souladu s čl. V.8 této Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:
- i) Část Finančního plnění ve výši 15 % z celkové částky Finančního plnění poskytne Investor MČ1 do 60 dnů od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP; částka bude upravena k datu nabytí účinnosti opatření obecné povahy o inflaci dle čl. VI.4 Smlouvy.
 - ii) Část Finančního plnění ve výši 85 % z celkové částky Finančního plnění poskytne Investor MČ1 ve vazbě na vydání rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude povolena výstavba části IZ, a to konkrétně takto: do 30 dnů poté, co nabude právní moci kterékoli povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci IZ na Pozemcích, poskytne Investor MČ1 část Finančního

³ Vzor kupní smlouvy v příloze č. 8 této Smlouvy musí být odpovídajícím způsobem přizpůsoben a upraven pro převod vlastnického práva a poskytnutí výhradní licence MČ1 ke Studii Celnice v souladu s podmínkami uvedenými v tomto čl. V.11 Smlouvy.

plnění stanovenou jako součin HPP takové stavby a částky **642,05 Kč** každá částka bude upravena k datu nabytí právní moci rozhodnutí o inflaci dle čl. VI.4 Smlouvy; nedojde-li nejpozději do **31. 12. 2035** k vydání pravomocných povolení záměru pro všechny stavby v rámci IZ na Pozemcích, stává se dnem následujícím veškeré dosud neuhrazené Finanční plnění splatné a Investor je povinen jej MČ1 zaplatit nejpozději do třiceti (30) dnů.

- VI.2 Finanční plnění ve prospěch MČ1 poskytne Investor bezhotovostně na Bankovní účet MČ1, nesdělí-li MČ1 Investorovi předem písemně jiný bankovní účet.
- VI.3 Ujednání čl. VI.1 Smlouvy nebrání uhradit jakoukoli ze sjednaných částek před její splatností, v tomto případě se bude Inflační index dle čl. VI.4 této Smlouvy na tuto částku aplikovat pouze za dobu do jejího uhrazení.

Inflační index

- VI.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

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

Zaručená kvalita

- VI.5 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad.
- VI.6 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční plnění může váznout Povolené zatížení.

Související povinnosti

- VI.7 V rámci Nefinančního plnění ve formě Uměleckých děl a Studie Celnice se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také, v rozsahu přiměřeném podle předmětu Nefinančního plnění, zajistit:
- i) vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - ii) geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace je-li potřebné pro zápis Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
 - iii) obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
 - iv) faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohli HMP/MČ1 začít Nefinanční plnění řádně užívat,
 - v) předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů,

technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,

- vi) postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem na HMP/MČ1;
- vii) 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 veškeré ostatní práce a části díla 3 roky; (iv) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem, poškození v důsledku neodborné či nedostatečné péče, zaviněné (úmyslné či z nedbalosti) poškození. Záruční doba začne plynout od okamžiku nabytí vlastnického práva a příslušné licence MČ1 ke Studii Celnice nebo kolaudace stavby nebo její části, případně ode dne předání stavby HMP a/nebo MČ1, nebude-li stavba kolaudaci vyžadovat.

Věcná břemena

- VI.8 V případě, že Nefinanční plnění nebude součástí pozemku a bude realizováno na pozemcích, které nemají být v souladu s touto Smlouvou převedeny do vlastnictví HMP, je Investor povinen bezúplatně zřídit k takovému Nefinančnímu plnění věcné břemeno ve prospěch HMP a MČ1, a to nejpozději do okamžiku, kdy HMP nabude k takovému Nefinančnímu plnění vlastnické právo.

Kontrola plnění

- VI.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ1 a/nebo HMP a jejich pověřené zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace a/nebo před jejich převzetím provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí HMP/MČ1 informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ1/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ1/HMP. Případné připomínky ze strany HMP/MČ1 mají pouze doporučující a informativní charakter a nejsou pro Investora závazné.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- VI.10 Investor je povinen k žádosti HMP a/nebo MČ1 nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně HMP a MČ1 sdělit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

Koncepce a cíle v oblasti udržitelnosti

- VI.11 Investor se zavazuje při přípravě a rozvoji Investičního záměru komunikovat s HMP a MČ1 a vyvinout úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k respektování cílů a koncepcí HMP a MČ1 s cílem, aby bylo při výstavbě a následném užívání Investičního záměru rozumným způsobem dosaženo přiměřené energetické úspornosti, ochrany životního prostředí a využití nejvhodnějších dostupných chytrých technologií (smart city), za předpokladu, že Investorovi v této souvislosti nevzniknou dodatečné náklady a ani nedojde ke zvýšení nákladů předpokládaných podle této Smlouvy.

Informace o využití plnění

- VI.12 MČ1 je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být

přizván na jednání příslušných orgánů MČ1, na kterých se bude rozhodovat o využití Finančního plnění.

Potvrzení splnění závazků

- VI.13 HMP a MČ1 jsou povinny na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

Právo Municipality konat namísto Investora

- VI.14 Jestliže Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) má HMP a/nebo MČ1 právo, nikoli však povinnost, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou) a náklady vzniklé HMP a/nebo MČ1 v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor. Toto právo se neuplatní ve vztahu k té části Nefinančního plnění, kterou již Investor poskytl a HMP nebo MČ1 ji převzalo; v takovém případě může HMP a/nebo MČ1 postupovat podle čl. VII Smlouvy.

VII. Převzetí Nefinančního plnění

- VII.1 HMP a MČ1 se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazují poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a případné správy MČ1 za podmínek dále uvedených v tomto článku. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. HMP nebo MČ1 z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat HMP nebo MČ1 konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VII.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ1 a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 8 (osmi) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve HMP a/nebo MČ1 ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ1 veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ1 poskytnou Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VII.3 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ1 a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ1 a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- VII.4 Převezme-li MČ1 a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ1 (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ1 a/nebo HMP oprávněna dle své volby:

- 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 MČ1/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 MČ1 a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ1 a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v délce 2 let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ1 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.

MČ1 a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ1 a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

- VII.5 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ1 a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního Plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. VII.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ1 a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. VII.4 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ1 a/nebo HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ1 a/nebo HMP nároky podle čl. VII.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ1 a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.
- VII.6 Pokud je Nefinanční plnění převedeno do vlastnictví HMP a HMP následně svěří toto Nefinanční plnění do správy MČ1, pak HMP může postoupit na MČ1 i svá práva vůči Investorovi a zhotovitelům související s daným Nefinančním plněním podle této Smlouvy.

VIII. Závazky a součinnost samosprávy

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

Kroky k vydání Změn ÚP

- VIII.2 HMP je připraveno po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k vydání Změny ÚP.
- VIII.3 Smluvní strany konstatují, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP nezaručuje HMP touto Smlouvou Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva HMP o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, ani tím není dotčeno právo zastupitelstva HMP nerozhodnout o vydání Změny ÚP z jiného důvodu.

- VIII.4 MČ1 poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti se Změnou ÚP. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ1 vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VIII.5 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se HMP podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu 10 (deseti) let od vydání Změny ÚP, nepřijmout změnu ÚP ani nepřijmout nový územní plán hlavního města Prahy či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů (za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP o více jak 10 %). Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, které byly vyvolané nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem HMP dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se HMP nemůže odchýlit. Investor bez zbytečného odkladu písemně upozorní HMP, že jakákoli připravovaná změna ÚP či nový územní plán HMP nejsou dle jeho názoru v souladu se Základními parametry dle této Smlouvy. V případě, že postupem HMP dojde k omezení Maximální kapacity HPP či jinému negativnímu dotčení Základních parametrů v neprospěch Investora, bude postupováno obdobně podle čl. V.3 Smlouvy.
- VIII.6 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ1 podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů.
- VIII.7 Porušením závazku HMP ani MČ1 dle čl. VIII.5 a čl. VIII.6 není situace, kdy HMP vydá nový územní plán, který stanoví v konkrétní vymezené ploše zahrnující zcela nebo zčásti Pozemky podmínku uzavření plánovací smlouvy ve smyslu § 323 odst. 10 Stavebního zákona. Smluvní strany očekávají, že v takovém případě bude v souladu s principem kontinuity územního plánování podmínka plánovací smlouvy formulována tak, aby mohla být tato Smlouva považována za plánovací smlouvu, která postačuje k tomu, aby bylo umožněno rozhodování v území v dané ploše. Pro vyloučení pochybností se však Smluvní strany dohodly, že nastane-li situace řešená v první větě tohoto odstavce, jsou Municipality povinny na žádost Investora uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo namísto ní novou plánovací smlouvu, s takovým obsahem, který převezme všechna podstatná práva a závazky stran z této Smlouvy a zároveň zajistí, že bude dána možnost rozhodování v území v dané ploše vymezené na Pozemcích v souladu s podmínkou vymezenou v novém územním plánu HMP.

Povolovací řízení

- VIII.8 Municipality se podle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazují, že po dobu trvání této Smlouvy nebudou ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností

Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Smluvní strany se dohodly, že Municipality jsou oprávněny v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- i) že projednáváný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
- ii) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude HMP a/nebo MČ1 vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo;
- iii) kdy jsou Municipality oprávněny odmítnout plnění svých povinností dle čl. VIII.13 této Smlouvy.

Další součinnost

- VIII.9 MČ1 a HMP poskytnou Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ1 vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VIII.10 HMP a/nebo MČ1 poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ1, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ1 a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ1 nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ1, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.

Omezení závazků a výhrady Municipality

- VIII.11 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ1 dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech⁴, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ1. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ1 garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ1.
- VIII.12 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto čl. VIII Smlouvy poskytují a přejímají Municipality pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ1 ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ1 ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ1 nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VIII.13 MČ1 a/nebo HMP si vyhrazují možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;

⁴ Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

- ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
- iii) Investor jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

MČ1 a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ1 a/nebo HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

Podstatné porušení povinností Municipality

VIII.14 V případě, že

- i) HMP poruší svoji povinnost podle čl. VIII.5 této Smlouvy, nebo
- ii) HMP a/nebo MČ1 poruší svoji povinnost podle čl. VIII.8 této Smlouvy,

lhůty splatnosti Finančního plnění sjednané v čl. VI této Smlouvy ani lhůty splatnosti Nefinančního plnění (lhůty pro splnění Nefinančního plnění) sjednané v čl. VI této Smlouvy nepočnou běžet ani neběží, a to ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality, která porušila svou povinnost, doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení, do dne, kdy bude zjednána náprava. Výzva musí být učiněna bez zbytečného odkladu, co se Investor o porušení dozví a současně doručena druhé Municipality pro informaci. Ve výzvě musí být obsaženo podrobné vysvětlení, v čem dle názoru Investora porušení spočívá, jaké jsou jeho důsledky pro Investiční záměr, výslovný odkaz na tento odstavec Smlouvy a upozornění na důsledky této výzvy, vč. možnosti Investora vypovědět smlouvu dle čl. XIII.4 písm. iv) Smlouvy, nedojde-li k včasnému zjednání nápravy.

Za zjednání nápravy porušení povinnosti HMP a/nebo MČ1 dle čl. VIII.8 této Smlouvy se považuje také situace, kdy HMP a/nebo MČ1 vezme příslušné procesní podání (svůj návrh, námitku, vyjádření či opravný prostředek) učiněné v rozporu s touto Smlouvou zpět nebo když příslušný veřejnoprávní orgán nebude přihlížet k takovému procesnímu podání HMP a/nebo MČ1 pro jejich rozpor s touto Smlouvou s ohledem na § 190 odst. 2 Stavebního zákona, nebo když takovéto procesní podání nebude mít negativní vliv na vydání pravomocného Povolení záměru pro Investiční záměr.

Zjednáním nápravy ve smyslu předchozí věty odpadne překážka pro běh lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. VI této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. VI této Smlouvy.

Po odpadnutí překážky běhu lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. VI této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. VI této Smlouvy přerušené lhůty splatnosti nepočínají běžet od počátku, ale pokračují ve svém původním běhu a prodlužují se o dobu, po kterou dle tohoto čl. VIII.14 neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti znovu běžet, neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

VIII.15 V případě, že nastane některá z překážek pro běh lhůt splatnosti ve smyslu čl. VIII.14 této Smlouvy a Investor vyzve Municipality k nápravě písemnou výzvou dle čl. VIII.14 této Smlouvy, nedojde k úpravě výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění ani jiných částek uvedených v této Smlouvě o míru inflace dle Inflačního indexu v souladu s čl. VI.4 této Smlouvy za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od doručení písemné výzvy Investora dle čl. VIII.14 této Smlouvy Municipality do okamžiku odpadnutí této překážky (dále jen „**Období trvání překážky**“). V takovém případě se pro roční valorizaci za uplynulý kalendářní rok upravenou v čl. VI.4 této Smlouvy použije upravený Inflační index, který se bude rovnat výši upravené roční míry inflace vyjádřené v procentech podle průměru přírůstku průměrných měsíčních indexů spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, přičemž za kalendářní měsíce spadající (byť zčásti) do Období trvání překážky se budou takovéto

průměrné měsíční indexy rovnat nule (tzn. že veškeré dosud neposkytnuté části Finančního plnění ani jiné částky uvedené v této Smlouvě nebudou za kalendářní měsíce, které spadají do Období trvání překážky, valorizovány a Inflační index pro uplynulý kalendářní rok bude v návaznosti na to proporčně ponížen).

IX. Zajištění závazků ze Smlouvy

Ručení

- IX.1 K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora vůči HMP a MČ1 zajistí Investor samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch HMP (dále jen „**Ručitelské prohlášení A**“) a samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch MČ1 (dále jen „**Ručitelské prohlášení B**“) ze strany společnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyperská republika, reg. č. HE 295402 (dále jen „**Ručitel**“), (Ručitelské prohlášení A a Ručitelské prohlášení B společně dále jen „**Ručitelské prohlášení**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku. Ručitelská prohlášení budou ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelských prohlášení, které tvoří přílohu č. 9 této Smlouvy a budou Ručitelem vystaveny a udržovány jako platné a závazné po celou dobu trvání této Smlouvy. Strany vylučují na závazky Ručitele z Ručitelského prohlášení aplikaci § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku.
- IX.2 Investor prohlašuje, že zajistí, že se Ručitel zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to vůči HMP do celkové výše až **14 004 716 Kč** („**Limit zajištění pro HMP**“) a vůči MČ1 do celkové výše až **14 004 716 Kč** („**Limit zajištění pro MČ1**“), (Limit zajištění pro HMP a Limit pro zajištění MČ1 společně dále jen „**Limit zajištění**“).
- IX.3 Ručitelské prohlášení, které je Investor povinen doručit HMP a MČ1 současně s návrhem na uzavření této Smlouvy, bude vystaveno takto:
- i) Ručitelské prohlášení A bude omezeno částkou plnění ve prospěch HMP, a to ve výši **7 002 358 Kč**; a
 - ii) Ručitelské prohlášení B bude omezeno částkou plnění ve prospěch MČ1, a to ve výši **7 002 358 Kč**;
- přičemž v případě, že se v průběhu trvání této Smlouvy HMP nebo MČ1 uspokojí z příslušného Ručitelského prohlášení v jakékoli výši, je Investor povinen zajistit, že Ručitel bez předchozí výzvy a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců vystaví a předá HMP nebo MČ1 namísto původního Ručitelského prohlášení nové Ručitelské prohlášení jej nahrazující za současného splnění podmínek zejména tohoto článku Smlouvy a čl. IX.6i) Smlouvy, které bude omezeno částkou (rovno částce) odpovídající jeho původní 100 % výši („**Nové Ručitelské prohlášení**“), a to i opakovaně až do uspokojení (zaplacení) nároků HMP nebo MČ1 ve výši příslušného maximálního Limitu zajištění. Pro Nové Ručitelské prohlášení platí závazky sjednané pro Ručitelské prohlášení obdobně.
- IX.4 Smluvní strany potvrzují, že případným plněním Ručitele na základě jednoho z vystavených Ručitelských prohlášení dle této Smlouvy nedochází ke snížení výše ručení dle druhého vystaveného Ručitelského prohlášení.
- IX.5 Investor zajistí, že Ručitel bude HMP i MČ1 bezodkladně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, kterou mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv HMP nebo MČ1 z kteréhokoli Ručitelského prohlášení nebo na pravdivost Ručitelského prohlášení, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení Ručitele v Ručitelském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivými nebo by nastaly jiné

okolnosti, které by zavdávaly důvodnou pochybnost o tom, zda je Ručitel způsobilým ručitelem, a Investor by k písemné výzvě HMP nebo MČ1 nejednal ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy nápravu, může HMP a/nebo MČ1 požadovat adekvátní nahrazení nebo doplnění zajištění dluhů Investora podle Smlouvy, resp. v případě, že vady Ručitelského prohlášení mají za důsledek jeho neplatnost či nevymahatelnost práv HMP nebo MČ1, pak poskytnutí jiného adekvátního doplnění zajištění dluhů Investora podle Smlouvy namísto takového vadného Ručitelského prohlášení a Investor je k výzvě HMP nebo MČ1 bezodkladně poskytne, a to vždy celkem nejvýše do Limitu zajištění uvedeného v čl. IX.2 Smlouvy sníženého o veškerá plnění, která již byla na úhradu Zajištěných dluhů Investora vůči příslušné Municipalitě Ručitelem plněna.

IX.6 Investor zajistí, že Ručitel splní vůči HMP a MČ1 následující povinnosti:

- i) současně s doručením vystaveného Ručitelského prohlášení HMP a MČ1 těmto předloží prohlášení a dokumenty a specifikované v příloze č. 10 této Smlouvy a dále právní stanovisko renomované advokátní kanceláře oprávněné poskytovat právní služby na území Kyprské republiky, vypracované v anglickém jazyce, které potvrdí, že (i) Ručitel byl řádně založen a existuje podle práva Kyprské republiky; (ii) Ručitelské prohlášení podepsala osoba oprávněná jednat za Ručitele a toto Ručitelské prohlášení představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Ručitele; (iii) povinnosti Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné v souladu s podmínkami tohoto Ručitelského prohlášení; (iv) plnění Ručitelského prohlášení Ručitelem bylo řádně a platně schváleno všemi příslušnými orgány Ručitele; (v) volba českého práva ve vztahu k Ručitelskému prohlášení a závazkům z něj vyplývajícím byla učiněna platně, a (vi) jurisdikční doložka ve prospěch soudů České republiky ve vztahu k Ručitelskému prohlášení a závazkům z něj vyplývajícím je platně sjednána,
- ii) každoročně, nejpozději do 60 dnů od schválení výroční zprávy Ručitele auditorem, předloží HMP i MČ1 zprávu auditora o auditu výroční zprávy a výroční zprávu obsahující hlavní údaje o stavu jmění a hospodaření Ručitele v anglickém jazyce s překladem do českého jazyka, případně s výjimkou citlivých obchodních údajů (jimiž však nemohou být hlavní údaje o stavu jmění a hospodaření Ručitele), které může Ručitel zneviditelnit,
- iii) písemně oznámí HMP i MČ1 bez zbytečného odkladu přeshraniční přemístění svého sídla;
- iv) písemně oznámí HMP i MČ1 v nejméně 3měsíčním předstihu svou přeměnu;
- v) písemně oznámí HMP i MČ1 bez zbytečného odkladu jakoukoliv okolnost způsobitou vyvolat v souladu s příslušnými právními předpisy své zrušení nebo zánik.

IX.7 HMP a MČ1 jsou oprávněny kdykoliv v době trvání této Smlouvy (ne však častěji než jednou ročně) žádat, aby Investor zajistil předložení nových (aktualizovaných) prohlášení a dokumentů specifikovaných v příloze č. 10 této Smlouvy ze strany Ručitele, zejména v případě, kdy vyvstanou pochybnosti o platnosti a aktuálnosti dříve vystavených prohlášení a dokumentů dle přílohy č. 10, Investor je na písemnou žádost HMP nebo MČ1 dle předchozí věty povinen zajistit do 60 dnů od doručení žádosti předložení požadovaných prohlášení a dokumentů.

IX.8 Bude-li Ručitelské prohlášení vystaveno na dobu určitou, která bude kratší než doba trvání této Smlouvy, zajistí Investor vystavení nového Ručitelského prohlášení Ručitelem v souladu s požadavky čl. IX.1, IX.2 a IX.3 Smlouvy (dále jen „**Obnovené Ručitelské prohlášení**“), a toto Obnovené Ručitelské prohlášení doručí příslušné Municipalitě nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení. V případě prodloužení Investora s doručením Obnoveného Ručitelského prohlášení, které nebude napraveno nejpozději 9 měsíců před uplynutím doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení, je Investor povinen namísto předložení Obnoveného Ručitelského prohlášení v tomto termínu, tj. 9 měsíců před uplynutím doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení, složit příslušné Municipalitě peněžitou jistotu k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů, a to ve výši příslušného Limitu

zajištění uvedeného v čl. IX.2 Smlouvy sníženého o veškerá plnění, která již byla na úhradu Zajištěných dluhů Investora vůči příslušné Municipalitě Ručitelem plněna (dále jen „**Jistota**“). Investor je oprávněn žádat nahrazení složené Jistoty zcela nebo zčásti jiným zajištěním, a to za přiměřeného použití čl. XII.6 této Smlouvy.

X. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

- X.1 Poruší-li Investor povinnost uvedenou v čl. III.2 Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích některý ze sjednaných Základních parametrů kategorie I, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 180 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ1 konkrétně specifikujícího porušení Základního parametru kategorie I, pak uhradí HMP a MČ1, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **10 000 000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- X.2 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů (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.

Porušení povinností dle čl. XII této Smlouvy

- X.3 Poruší-li Investor svou povinnost informovat HMP a MČ1 o převodu Pozemků nebo jejich části uvedenou v čl. XII.1 této Smlouvy, uhradí HMP a MČ1, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- X.4 Poruší-li Investor své povinnosti pro případ provedení přeměny obchodní společnosti Investora nebo převodu svého obchodního závodu či jeho části uvedené v čl. XII.8 této Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP, pak uhradí HMP smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý další měsíc trvání tohoto porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- X.5 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ1 nebo HMP) úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení se zřízením zajištění

- X.6 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním řádně vystaveného Ručitelského prohlášení, Nového Ručitelského prohlášení nebo Obnoveného Ručitelského prohlášení, resp. složení peněžní jistoty ve smyslu čl. IX této Smlouvy, či v prodlení se splněním kteréhokoli ze závazků dle čl. IX.5, IX.6 nebo IX.7 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ1, je povinen uhradit HMP a MČ1, každému jednou polovinou smluvní pokutu ve výši **1 000 000 Kč** za každý jednotlivý případ.

Prodlení s Nefinančním plněním

- X.7 Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu plnění, resp. pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění (pokud

bude Nefinanční plnění součástí pozemku) na HMP a případně do správy MČ1 nebo poskytnout příslušnou licenci ve prospěch HMP a/nebo MČ1 nebo zřídit věcné břemeno ve prospěch HMP a/nebo MČ1, ve lhůtách dle této Smlouvy, uhradí Investor HMP a/nebo MČ1 smluvní pokutu ve výši **12 000 Kč** za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně 150 % hodnoty daného Nefinančního plnění.

- X.8 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění, resp. pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění (pokud bude Nefinanční plnění součástí pozemku) ve prospěch HMP a případně do správy MČ1 nebo k poskytnutí příslušné licence ve prospěch HMP a/nebo MČ1 ve lhůtách stanovených touto Smlouvou, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ1 k nápravě, je HMP a/nebo MČ1 oprávněno požadovat namísto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši součinu:
- i) předpokládané hodnoty Nefinančního plnění, kterou je HMP a/nebo MČ1 oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.4 Smlouvy, a
 - ii) sankčního koeficientu ve výši 1,5.
- X.9 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění, resp. k pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění (pokud bude Nefinanční plnění součástí pozemku), ve prospěch HMP a případně do správy MČ1 nebo k poskytnutí příslušné licence ve prospěch HMP a/nebo MČ1 ve lhůtách stanovených touto Smlouvou z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ1 k nápravě, je HMP a/nebo MČ1 oprávněno požadovat namísto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty Nefinančního plnění, kterou je HMP a/nebo MČ1 oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.4 Smlouvy.
- X.10 Požádalo-li HMP/MČ1 o náhradní plnění dle čl. X.8 nebo X.9 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora příslušné Nefinanční plnění realizovat a převést na HMP, případně do správy MČ1 nebo uzavřít licenční smlouvu.

Společná ustanovení o utvrzení povinností Investora

- X.11 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak nebo nedohodnou-li se Strany písemně jinak s ohledem na spravedlivé řešení konkrétního případu.
- X.12 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- X.13 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut a úroků z prodlení dle čl. X.1 až X.6 Smlouvy, kterou je povinen Investor zaplatit dle této Smlouvy, může činit maximálně částku **28 009 432 Kč**. Dále se Smluvní strany dohodly, že pokud by Investor plnil Municipality v důsledku prodlení s dodáním konkrétního Nefinančního plnění jakékoli sankční či kompenzační majetkové hodnoty, tak celková výše plnění zahrnující (i) smluvní pokuty, (ii) úroky z prodlení, (iii) Náhradní finanční plnění, (iv) platby dle čl. X.8 a X.9 této Smlouvy a (v) případné další platby či jiná plnění podle této Smlouvy přímo související s konkrétním Nefinančním plněním, které poskytuje Investor Municipality, nepřesáhne 200 % předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního plnění.
- X.14 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují

právní jistotu a zájmy HMP a MČ1, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. X.1 Smlouvy).

XI. Odpovědnost Smluvních stran

- XI.1 Investor, HMP i MČ1 vykonávají každý samostatně svá práva z této Smlouvy a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- XI.2 Municipality (HMP a MČ1) jako jedna strana Smlouvy neodpovídají za své povinnosti podle této Smlouvy i jakkoli v souvislosti s ní společně a nerozdílně, ale každá samostatně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že:
- i) v případě kdy MČ1 nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto MČ1, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost);
 - ii) v případě kdy HMP nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorovi, není MČ1 povinna tuto povinnost splnit namísto HMP, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ1 žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ1 neručí za takovouto povinnost); a
 - iii) v případě, kdy Investor nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související:
 - (1) ve vztahu k MČ1, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost), a
 - (2) ve vztahu k HMP, není MČ1 povinna tuto povinnost splnit namísto Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ1 žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ1 neručí za takovouto povinnost).
- XI.3 Municipality nezaručují Investorovi, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru je záležitostí Investora. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- XI.4 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- XI.5 HMP ani MČ1 neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- XI.6 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě;
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci;

- iii) nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska příslušných orgánů veřejné moci ve lhůtách stanovených právními předpisy, pokud prokazatelně nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím; nebo
- iv) prokazatelné neposkytování součinnosti ze strany MČ8 v případech vyžadovaných Plánovací smlouvou MČ8, které nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím a které významně ztíží či znemožní plnění dle této Smlouvy;

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v tomto čl. XI.6 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

Municipality berou na vědomí a akceptují, že pro úpravy parkového typu a výsadbu zeleně jsou limitující vegetační období a konkrétní klimatické podmínky. Za porušení této Smlouvy a nedovolené prodlení s plněním Investora nebude považováno zpoždění se zhotovením a předáním parkových a dalších zelených ploch, které bylo způsobeno nevhodným vegetačním obdobím či nevhodnými klimatickými podmínkami, pokud Investor tomuto prodlení nemohl rozumně předejít.

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

- XI.7 HMP ani MČ1 nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XI.8 Municipality nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP. MČ1 ani HMP nenesou odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP v rámci přezkumného či soudního řízení. MČ1 ani HMP současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle čl. XIII.4, XIII.5 a XIII.6 Smlouvy.
- XI.9 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XI.10 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po HMP požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **5 000 000 Kč** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.

- XI.11 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ1 požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **5 000 000 Kč** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.12 Omezení odpovědnosti Municipality dle tohoto čl. XI Smlouvy se nedotýká možných nároků Investora jako vlastníka Pozemků dle § 133 Stavebního zákona, pokud by takové nároky měly vzniknout po přijetí Změny ÚP v důsledku následné změny územně-plánovací dokumentace nebo vydání nové územně-plánovací dokumentace.
- XI.13 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP a MČ1, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XII. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

- XII.1 Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Municipality, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích, aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Odpovědnost za porušení povinností Investora podle této Smlouvy novým vlastníkem Pozemků nese Investor do dne případného uzavření Smlouvy o postoupení. Investor je povinen bez zbytečného odkladu informovat HMP a MČ1 o převodu Pozemků nebo jejich části, a to na třetí osobu i mezi Investory navzájem.

Postoupení Smlouvy

- XII.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- XII.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Municipality. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Municipality se zavazují vstoupit s Investorem a zamýšleným

postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do 45 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Municipality uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítnou, přičemž nedojde-li k odmítnutí, budou Municipality postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do 165 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavřením Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.

- XII.4 Municipality neodmítnou uzavřít bez zbytečného odkladu Smlouvu o postoupení se společností ze skupiny Penta Real Estate (osoby ovládající či ovládané ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích), pokud splňuje podmínky stanovené v čl. XII.5 této Smlouvy.
- XII.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Smlouva postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost Municipality odmítnout postoupení Smlouvy z jiného rozumného důvodu):
- 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) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
 - v) 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 č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (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 uvedeného zákona (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.); a
 - vi) 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).

Změna a nahrazení zajištění

- XII.6 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Smlouvy nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí Municipality všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti Municipality tyto informace doplní. Municipality se zavazují, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítnou a rozhodnou o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice Municipality v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nedostatečnou bonitu nezaručující schopnost splnit zajišťované závazky nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li Municipality změnu zajištění, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo

jeho části novým adekvátním zajištěním do sto osmdesáti (180) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.

- XII.7 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

Přeměna a převod závodu Investora

- XII.8 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, Investor je vždy povinen zajistit a odpovídá za to, že:
- i) osoba, která bude v důsledku přeměny nebo převodu závodu v pozici Investora dle této Smlouvy bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastník Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Smlouvy;
 - ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků, nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Smlouvy ani v okamžiku nabytí vlastnického práva k Pozemkům bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
 - iii) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části HMP a MČ1 bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejich uskutečnění.
- XII.9 Nic v tomto čl. XII Smlouvy neomezuje práva HMP a/nebo MČ1 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.

XIII. Trvání Smlouvy

Trvání Smlouvy

- XIII.1 Smlouva (nejde-li o níže uvedené trvalé povinnosti) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,
- podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Smlouva uzavřena a Ručitelské prohlášení poskytnuto na dobu do **31. 12. 2040**.
- XIII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které dle své povahy a účelu mají zůstat v platnosti i po zániku této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.

XIII.3 Od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- i) výpovědí, a to výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. XIII.4 této Smlouvy nebo výpovědí HMP nebo výpovědí MČ1 výhradně z důvodů uvedených v čl. XIII.7 Smlouvy;
- ii) zrušením této Smlouvy nebo její části při přezkumu podle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud by bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy; Smluvní strany mají za to, že Smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy;
- iii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu, nebo
- iv) dohodou Smluvních stran.

Výpověď Smlouvy

XIII.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do **31. 12. 2025**, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, nebo
- ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti, nebo
- iii) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové části Změny ÚP, jejichž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní tuto Smlouvu vypovědět; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná (a) žaloba podle § 101a soudního řádu správního proti opatření obecné povahy, kterým byla v přezkumném řízení zrušena Změna ÚP nebo její část, nebo (b) kasační stížnost proti rozsudku o takové podané žalobě nebo (c) kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus 6 měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy, nebo
- iv) poruší-li HMP své povinnosti dle čl. VIII.5 Smlouvy, a nezjedná-li nápravu tohoto porušení ani do dvou a půl (2,5) let ode dne, kdy jí bude doručena písemná výzva Investora k nápravě tohoto porušení dle v čl. VIII.14 Smlouvy.

XIII.5 Vypovědět Smlouvu dle čl. XIII.4 Smlouvy je Investor oprávněn pouze v případě, že daná skutečnost bude mít negativní dopad na Investiční záměr v takovém rozsahu, že bude možné realizovat méně než 65 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru. V případě, že nastane skutečnost uvedená v čl. XIII.4 této Smlouvy, a i nadále bude možné realizovat více než 65 % Maximální kapacity HPP Investičního záměru, budou Smluvní strany postupovat dle čl. V.3 této Smlouvy.

Uzavření dodatku ke Smlouvě

XIII.6 Smluvní strany bez zbytečného odkladu zahájí jednání o dodatku k této Smlouvě v souladu s čl. V.3 *per analogiam* zanikne-li Plánovací smlouva MČ8 z jiných důvodů, než z důvodů na straně Investora, a tato skutečnost způsobí nemožnost realizovat Investiční záměr v podstatném rozsahu (shodně, jak definováno v čl. XIII.5 Smlouvy); v němž zohlední faktické dopady těchto

skutečností. Smluvní strany budou jednat se snahou uzavřít dodatek k této Smlouvě do 18 měsíců od výzvy Investora k jeho uzavření.

- XIII.7 Municipality jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- i) nenabude-li obě Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli z Municipalit Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti.
- XIII.8 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena všem Smluvním stranám. Po doručení výpovědi všem Smluvním stranám (v případě doručování Municipalitám samostatně HMP i MČ1) počne běžet výpovědní lhůta (doba), která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena poslední ze Smluvních stran. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana (a v případě Municipalit i samostatně buď HMP nebo MČ1), zanikají uplynutím výpovědní lhůty (doby) všechna práva a povinnosti všech Smluvních stran (tj. Investora i obou Municipalit) z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- XIII.9 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí ze sjednaných výpovědních důvodů jsou Municipality povinny vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li by již takové poskytnuto, a to na účet ze kterého Investor Plnění poskytl, nesdělí-li Investor Municipalitám písemně pro tento účel účet jiný.
- XIII.10 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu HMP a/nebo MČ1 konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po výpovědi této Smlouvy. Výpovědi této Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

Přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy

- XIII.11 Smluvní strany řádně prověřily všechny jim dostupné podklady a informace a mají za to, že Plánovací smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy. S ohledem na uvedené se Investor zavazuje, že nepodá jakýkoli podnět na přezkum souladu Plánovací smlouvy s právními předpisy ve smyslu § 165 odst. 1 Správního řádu a zajistí, že takový podnět nepodá ani žádná s ním spřízněná osoba. Za spřízněnou osobu se pro účely tohoto ustanovení považuje kterákoli osoba ovládající Investora, a jakákoli osoba ovládaná touto osobou ovládající Investora nebo v níž má tato osoba ovládající investora majetkovou účast, a dále osoby blízké Investorovi a všem osobám uvedeným v této větě. Podá-li podnět k provedení přezkumu dle § 165 odst. 1 Správního řádu jakákoli třetí strana, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou vzájemnou nezbytnou součinnost za účelem prokázání, že Plánovací smlouva byla uzavřena v souladu s právními předpisy.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

- XIII.12 HMP, MČ1 nebo Investor mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, pro které by v budoucnu mohl nastat důvod pro zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XIII.13 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Rovněž Municipality prohlašují, že se s odbornou

péčí seznámily s Investorem poskytnutými specifikacemi Investičního záměru a jeho vlivy na okolí. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti mimo kontrolu Smluvních stran, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

- XIII.14 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce.

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

Smírčí jednání

- XIII.15 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy nebo podat návrh na zahájení řízení o řešení sporu z této Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost písemně upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o jejím záměru včetně jeho odůvodnění a odkazu na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí postupovat, a vyzvat ostatní Smluvní strany k jednání o možném smírném řešení věci.

Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení podle předchozího odstavce zahájí vzájemná jednání a v dobré víře se pokusí nalézt řešení tak, aby důvod pro výpověď, podání návrhu na zrušení Smlouvy nebo jiné zamýšlené kroky dle předchozího odstavce odpadl. K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit, pokud jednání mezi stranami nepovedou k pro ni uspokojivému výsledku, nejdříve však po třiceti (30) dnech po doručení oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám.

Oddělitelnost

- XIII.16 Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně. Především pak samostatně obstojí ujednání tohoto čl. XIII Smlouvy, zejména pak čl. XIII.16 až XIII.19 Smlouvy.

Nová smlouva

- XIII.17 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy poté, co bylo zastupitelstvem HMP schváleno vydání Změny ÚP, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Plánovací smlouvy nebo celou Plánovací smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené plánovací Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).

- XIII.18 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrožily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření

Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládaly původní právní titul pro dané plnění.

Postup dle Dohody o vypořádání

- XIII.19 Pro případ zrušení Smlouvy nebo její části si strany nad rámec pravidel uvedených shora v tomto čl. XIII Smlouvy ujednaly dodatečná práva a povinnosti v samostatné Dohodě o vypořádání, a to zejména pro případ, že nebude možné postupovat podle tohoto čl. XIII Smlouvy.

XIV. Závěrečná ustanovení

- XIV.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.

- XIV.2 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Smlouvy náleží Investorovi jako jedné straně Smlouvy, jsou jako vlastníci různých částí Pozemků, jež jsou součástí Investičního záměru, oprávnění i závázání společně a nerozdílně Prague CBD 2 s.r.o. a Prague CBD Bastion, a to do dne zániku účasti kterékoli z ní na této Smlouvě.

Účast společnosti Prague CBD 2 s.r.o. nebo Prague CBD Bastion na této Smlouvě zaniká dnem, kdy pravomocně převede své vlastnictví k Pozemkům jí vlastněným na druhou z těchto společností.

Smluvní strany si potvrzují, že práva a povinnosti společnosti na straně Investora, jejíž účast na této Smlouvě zanikla, přechází v plném rozsahu na společnost(i) na straně Investora na této Smlouvě setrvávající.

- XIV.3 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:

- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
- ii) jednala v tísní;
- iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
- iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).

- XIV.4 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

- XIV.5 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

- XIV.6 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započít jakékoli své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo Municipality použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy k splnění pohledávek Investora z této Smlouvy. S ohledem na dlouhodobý charakter této Smlouvy se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Smlouvy prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.

- XIV.7 Tato Smlouva se nedotýká práv jakékoli třetí osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato Smlouva není ani smlouvou ve prospěch třetí osoby a neslouží zájmům jakékoli třetí osoby, vyjma Smluvních stran. Žádná třetí osoba se nemůže na základě této Smlouvy dovolávat práv a nároků vůči kterékoli Smluvní straně, a to ani práva na náhradu jakékoli újmy. Smluvní strany

však výslovně potvrzují, že ujednáními tohoto odstavce nejsou dotčena zvláštní ujednání této Smlouvy o možnosti jejího postoupení a dále že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.

- XIV.8 Pokud by v budoucnu došlo ke změně definice HPP v ÚP (nebo novém územním plánu, který ÚP nahradí), Smluvní strany projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy.
- XIV.9 Předloží-li Investor HMP a MČ1 podepsaný návrh této Smlouvy (podepsané vyhotovení této Smlouvy v příslušném počtu dle čl. XIV.17 této Smlouvy), pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření Smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „Návrh“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Smlouvy. Návrh je platný a závazný do **30. 10. 2025** (dále jen „Doba platnosti Návrhu“), přičemž platí, že Investor jej nemůže v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Municipality dříve nebo současně s Návrhem). HMP a MČ1 mají právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu, a to i po přijetí rozhodnutí Zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Smlouvy, může dojít tak, že Investorovi bude doručen Návrh opatřený podpisy Municipality. Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Smlouvy podepsáním příslušného počtu vyhotovení Smlouvy za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tato Smlouva uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Municipality vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.
- XIV.10 Současně s Návrhem předloží Investor HMP a MČ1 související Smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Smlouvy, tj. Ručitelské prohlášení A a Ručitelské prohlášení B.
- XIV.11 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XIV.12 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XIV.13 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XIV.14 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušné Ministerstvo pro místní rozvoj.
- XIV.15 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. HMP zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva bude uveřejněna 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.
- XIV.16 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 19.6.2025 usnesením č. 251/22. MČ1 tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ1 na svém zasedání dne 20.5.2025 usnesením č. 0225/243

- XIV.17 Tato Smlouva je sepsána v 8 vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po 3 vyhotovení a každá ze společností Prague CBD2, s.r.o. a Prague CBD Bastion s.r.o. po 1 vyhotovení.
- XIV.18 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XIV.19 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- | | |
|---------------|---|
| Příloha č. 1 | Regulační výkres |
| Příloha č. 2 | Situační zákres Investičního záměru |
| Příloha č. 3 | Zákres vlastnictví k Pozemkům |
| Příloha č. 4 | Rozdělení řešeného území (Dotčené území) |
| Příloha č. 5 | Vybrané části Studie |
| Příloha č. 6 | Krycí list – vyčíslení Plnění Investora |
| Příloha č. 7 | Vzor Smlouvy o postoupení |
| Příloha č. 8 | Vzor kupní smlouvy – Nefinanční plnění |
| Příloha č. 9A | Vzor Ručitelského prohlášení pro HMP |
| Příloha č. 9B | Vzor Ručitelského prohlášení pro MČ1 |
| Příloha č. 10 | Výčet dokumentů předkládaných spolu s Ručitelským prohlášením |

PODPISY SMLUVNÍCH STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ

V Praze dne 26. 6. 2025



Městská část Praha 1

Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

V Praze dne 30. 6. 2025



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

V Praze dne 12. 6. 2025



Prague CBD2 s.r.o.

Ing. Rudolf Vacek, jednatel

V Praze dne 12. 6. 2025



Prague CBD2 s.r.o.

Ing. Pavel Streblov, jednatel

V Praze dne 12. 6. 2025



Prague CBD Bastion s.r.o.

Ing. Rudolf Vacek, jednatel

V Praze dne 12. 6. 2025



Prague CBD Bastion s.r.o.

Ing. Pavel Streblov, jednatel



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc.
primátor hlavního města Prahy

V Praze dne 23.6. 2025

Zastupování primátora hlavního města Prahy

V souladu s § 74 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, **zastupuje** primátora hlavního města Prahy, doc. MUDr. Bohuslava Svobodu, CSc., v době jeho nepřítomnosti ve dnech **od 30. června 2025 od 00:00 hod. do 1. července 2025 do 24:00 hod.** a **od 6. července 2025 od 00:00 hod. do 9. července 2025 do 24:00 hod.** pan náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček.



Vážený pan
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
náměstek primátora hl. m. Prahy
-zde-

Co.: - členové Rady hl. m. Prahy
- JUDr. Tomáš Havel, Ph.D., pověřen řízením Magistrátu hl. m. Prahy
- odbor bezpečnosti