

Dohoda o vypořádání

č. INO/34/07/000338/2025

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

Na straně jedné:

Hlavní město Praha,

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

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

(dále jen „**HMP**“)

a

Městská část Praha 11,

se sídlem Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4, IČO: 002 31 126,

zastoupena: Ing. Martinem Sedeke, starostou

(dále jen „**MČ**“)

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

Na straně druhé:

Na Jelenách a.s.

IČO: 25725882, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29579,

zastoupena: Ing. Michalem Kociánem, členem správní rady

(dále jen „**Investor**“)

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

Preamble

- A. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná Změna ÚP, realizovat Investiční záměr.
- B. Smluvní strany současně s uzavřením této Dohody uzavřely (podle pravidel uvedených v Metodice) Plánovací smlouvu.
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 Stavebního zákona a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým specifikům při jejich přezkumu a řešení sporů z nich, se Smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž smyslem je zvýšit právní jistotu Smluvních stran, zejména pro případy ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, např. v důsledku jejího zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- E. Pokud by Smluvní strany, při plném respektování důvodů případného zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části, nedošly ke shodě na uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k Plánovací smlouvě, stanoví tato Dohoda způsob jejich vypořádání v soukromoprávní rovině. Povinnosti Smluvních stran dle Plánovací smlouvy, které by dle své povahy mohly být předmětem přezkumu správních orgánů a za výjimečných okolností potenciálním důvodem pro úvahy o zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, nejsou v této Dohodě zahrnuty. Tato Dohoda zejména nezahrnuje povinnosti Smluvních stran k poskytování součinnosti k povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti Municipality.
- F. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Dohodě.
- G. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Dohodu.

I. Definice a výklad Dohody

Definice

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

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

Dokumentací se rozumí projektová dokumentace pro povolení záměru (popř. pro územní rozhodnutí či stavební povolení) pro Investiční záměr nebo jeho podstatnou část, která může být na žádost Investora ověřována ze strany HMP/MČ z hlediska jejího souladu se Základními parametry.

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

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

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.13 a násl. Dohody.

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

Investorem se rozumí: Na Jelenách a.s. IČO: 25725882, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29579, která je Smluvní stranou této Dohody a které plynou práva a povinnosti z této Dohody.

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

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

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.

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva nebo nová soukromoprávní smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XIII.16 Plánovací smlouvy nebo postupem dle III. této Dohody, aby nahradily původní Plánovací smlouvu, dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy nebo její části.

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

Pozemky se rozumí Pozemky NJE, Pozemky Kooperujících vlastníků a Pozemky Nekooperujících vlastníků, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v příloze č. 1 této Dohody a v seznamu pozemků, který tvoří přílohu č. 4 této Dohody (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v mapovém zákresu v příloze č. 1 této Dohody hranicí řešeného území).

Pozemky HMP se rozumí pozemky dotčené Změnou ÚP ve vlastnictví HMP, jak jsou specifikovány v mapovém zákresu v příloze č. 5 této Dohody a v seznamu pozemků, který tvoří přílohu č. 4 této Dohody.

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva č. PLA/34/07/000337/2025 uzavřená současně s touto Dohodou mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

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

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

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

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční příspěvek služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního příspěvku, pokud tyto nebrání nebo neomezuji řádné využívání Nefinančního příspěvku 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 správcem sítí nebo komunikací, (iii) jehož zřízení vyžaduje výstavba Nefinančního příspěvku 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 Dohody; v případech neuvedených ve větě před středníkem je Investor povinen získat k zatížení Pozemků nebo jejich částí představujících Nefinanční příspěvek služebností inženýrských sítí, či jinou služebností k předmětu Nefinančního příspěvku vždy předchozí souhlas té Municipality, v jejíž prospěch má být předmět Nefinančního příspěvku podle této Dohody Investorem převeden. V takovém případě budou Strany postupovat analogicky podle čl. IV.6i) **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této Dohody, přičemž nevyjádří-li se dotčená Municipality k žádosti Investora do tří (3) měsíců od jejího prokazatelného doručení, pak platí, že ke dni marného uplynutí této lhůty souhlas Investorovi udělila.

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

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

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Dohody.

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

Základními parametry kategorie I se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry uvedené v čl. IV.1i) této Dohody a Základní parametry označené jako „Základní parametry kategorie I“ v Regulačním výkresu.

Základními parametry kategorie II se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry označené v Regulačním výkresu jako „Základní parametry kategorie II“.

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP SÚ HMP – číslo Z 3518. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP (např. Metropolitního plánu), pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP a možnosti jejich účelového určení (využití) dosahovat kapacity ve výši alespoň současné kapacity HPP na Pozemcích; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Příspěvku Investora za podmínek a postupem dle čl. V.11 této Dohody.

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

II. Předmět a povaha Dohody

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

III. Nová smlouva po zrušení Plánovací smlouvy

- III.1 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, včetně čl. XII.16 Plánovací smlouvy, jsou Smluvní strany připraveny v dobré víře jednat o nahrazení zrušené Plánovací smlouvy nebo její části Novou smlouvou postupem dle čl. III této Dohody, přičemž obsah těchto ujednání bude v maximální možné míře odpovídat původně zamýšlenému účelu Smluvních stran při sjednávání původní Plánovací smlouvy, včetně zrušených ustanovení, přičemž však tato nová ujednání musí být plně v souladu s právními předpisy a musí plně respektovat a v nezbytném rozsahu zhojit důvody a nedostatky, pro které došlo ke zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části.
- III.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna předložit písemnou výzvu k zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy, kterou předloží ostatním Smluvním stranám vč. podrobného odůvodnění. Ostatní Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co obdrží návrh na uzavření Nové smlouvy, sdělí, zda s návrhem souhlasí, nebo předloží konkrétní návrh na úpravy takového návrhu, vč. odůvodnění. Smluvní strany budou postupovat v dobré víře tak, aby k uzavření Nové smlouvy došlo co nejdříve a bez zbytečných odkladů, nejpozději však do 2 let od pravomocného zrušení Plánovací smlouvy nebo její části (dále jen „**Lhůta k uzavření Nové smlouvy**“).
- III.3 Během Lhůty k uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat tak, aby neohrozily původní účel Plánovací smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak, aby neohrozily nahrazení zrušené části Plánovací smlouvy nebo zrušené Plánovací smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany se zejména vyvarují jakýchkoli nevratných kroků.
- III.4 Smluvní strany si do uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle Plánovací smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Plánovací smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění, přičemž na takové poskytnuté plnění se během Lhůty k uzavření Nové smlouvy pohlíží jako na zálohu na budoucí plnění Investora, a to v podobě plnění dle Nové smlouvy (bude-li uzavřena) nebo v podobě Příspěvku dle čl. V této Dohody.
- III.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou po marném uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy postupovat dle čl. V této Dohody.

IV. Základní parametry

IV.1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru pro účely této Dohody jsou:

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru **276 623 m²**, jakožto Základní parametr kategorie I
- ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3 této Dohody, jež jsou v Regulačním výkresu označeny jako „Základní parametry kategorie I“ či „Základní parametry kategorie II“.

Doporučené parametry Regulačního výkresu a údaje uvedené v analytických podkladech, jež tvoří přílohu č. 6 této Dohody, jsou pouze indikativní a nezávazné.

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

Marginální odchylky

IV.3 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Dohody zjevné z jiných okolností.

IV.4 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 Plánovací smlouvy a této Dohody.

IV.5 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 MČ 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 Dohodě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry kategorie I, aby bylo možné Investiční záměr realizovat, a to ani do šesti (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.

IV.6 Strany deklarují, že o případné potřebě změny Základních parametrů budou vždy jednat v dobré víře a se vzájemným respektem k legitimním zájmům Smluvních stran. Strany budou při změně Základních parametrů postupovat takto:

- i) v případě změny Základních parametrů kategorie II, se Investor písemně obrátí odůvodněnou žádostí o změnu na HMP a MČ a požádá o písemný souhlas s konkrétní navrženou změnou Základních parametrů kategorie II. Investor na žádost HMP a MČ předloží jakékoli doplňující podklady, které budou k posouzení žádosti potřeba. HMP a MČ se zavazují žádost Investora o změnu Základních parametrů kategorie II projednat a informovat jej o výsledku projednání do šedesáti (60) dní od přijetí žádosti. Souhlas s navrženou změnou Základních parametrů kategorie II uděluje písemně (i) za HMP primátor či jeho náměstek na základě předchozího rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a ii) za MČ starosta či místostarosta MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů kategorie II dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP či MČ doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP/MČ bez

zbytečného odkladu informovat.

- ii) v případě změny Základních parametrů kategorie I, se Investor písemně obrátí odůvodněnou žádostí o změnu Základních parametrů kategorie I na HMP a MČ formou uzavření písemného dodatku k této Dohodě, který na straně HMP podléhá schválení zastupitelstvem HMP a na straně MČ podléhá schválení zastupitelstvem MČ.

V případě změny parametrů, jež jsou v Regulačním výkresu označeny jako „Doporučené parametry“, Investor uvedenou změnu provede a o jejím provedení neprodleně písemně informuje Municipality včetně uvedení důvodů pro takovou změnu; souhlas Municipality k provedení změny se nepožaduje.

Ověření souladu se Základními parametry

- IV.7 Investor je oprávněn písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Dohody, o písemné stanovisko k souladu **Dokumentace** se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).
- IV.8 Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů. Dokumentace bude vypracována v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Kopie Žádosti o ověření musí být Investorem doručena také MČ, jinak se nepovažuje za řádně doručenou ani HMP.
- IV.9 HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření v součinnosti s MČ prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do šedesáti (60) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP a MČ písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tuto Dohodu potvrdí, zda je příslušná Dokumentace, které se Žádost o ověření týká, v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru HMP v rozporu. Lhůta pro vyjádření dle tohoto odstavce počíná běžet ode dne, kdy byla Žádost o ověření (respektive její kopie) doručena současně HMP a MČ. Pakliže byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ později, než byla Žádost o ověření doručena HMP, lhůta počíná běžet ode dne, kdy byla kopie Žádosti o ověření doručena MČ. V případě, že se HMP ve lhůtě k Žádosti o ověření nevyjádří a neučiní tak, ani v náhradní lhůtě šedesáti (60) dnů, platí, že uplynutím posledního dne náhradní lhůty k vyjádření byl soulad Dokumentace se Základními parametry ze strany HMP potvrzen.
- IV.10 Za porušení Základních parametrů dle Dohody se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP v součinnosti s MČ ověřilo a potvrdilo postupem dle Dohody její soulad se Základními parametry. Potvrdilo-li HMP soulad Dokumentace se základními parametry postupem dle Plánovací smlouvy, považuje se takové potvrzení také za potvrzení pro účely této Dohody.

V. Příspěvek

- V.1 Investor prohlašuje, že dojde-li k přijetí opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP (bez ohledu na to, zdali k jeho vydání dojde za trvání Plánovací smlouvy nebo po jejím zrušení), která je nezbytná pro budoucí realizaci Investičního záměru, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního záměru prostřednictvím Příspěvku poskytnutého Municipality dle této Dohody. Municipality prohlašují, že mají zájem takový Příspěvek přijmout.
- V.2 Nárok Municipality na poskytnutí Příspěvku Investora vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna ÚP a (iii) ve lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude

Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Tím není dotčena splatnost Příspěvků Investora ve smyslu čl. V.11 a násl. této Dohody.

- V.3 Investor plní povinnosti dle této Dohody ve vztahu ke všem Pozemkům NJE a dále též ve vztahu k Pozemkům Kooperujících vlastníků a Nekooperujících vlastníků, a to bez ohledu na to, jaká osoba je v okamžiku uzavření této Dohody jejich vlastníkem. Investor hradí odpovídající část Příspěvků Investora dle této Dohody za Kooperující vlastníky a Nekooperující vlastníky. Investor neodpovídá za dodržení Základních parametrů Nekooperujícími vlastníky při realizaci investičních záměrů takových Nekooperujících vlastníků na Pozemcích Nekooperujících vlastníků.
- V.4 Uzavře-li kdykoli po uzavření této Dohody Nekooperující vlastník 2 (anebo jiná osoba, zejména případný nabyvatel Pozemků Nekooperujícího vlastníka 2) s Municipality (zejména v souvislosti se Změnou ÚP) plánovací smlouvu (či obdobnou smlouvu) ve vztahu k Pozemkům Nekooperujícího vlastníka 2 zavazující jej k plnění odpovídajícímu (co do důvodu plnění) Příspěvků Investora za Pozemky Nekooperujícího vlastníka 2 nebo jeho části (tj. stane se Samostatně kooperujícím vlastníkem), budou Smluvní strany postupovat analogicky za použití postupu sjednaného v čl. V.9 této Dohody. Smluvní strany výslovně uvádějí, že pokud by v době uzavření plánovací smlouvy mezi Municipality a Nekooperujícím vlastníkem 2 byly již Investorem uhrazeny splátky Finančního příspěvku dle čl. V.11.1 a čl. V.11.3 této Dohody, nebudou tyto již uhrazené splátky Finančního příspěvku Investorovi ze strany HMP vráceny. Municipality se však v takovém případě zavazují, že úhradu splátek Finančního příspěvku dle čl. V.11.1 a čl. V.11.3 této Dohody ze strany Investora zohlední v budoucích smluvních vztazích mezi Municipality a Investorem uzavřených v rámci lokality Investičního záměru.
- V.5 Uzavře-li kdykoli po uzavření této Dohody Nekooperující vlastník 1 (anebo jiná osoba, zejména případný nabyvatel Pozemků Nekooperujícího vlastníka 1) s Municipality (zejména v souvislosti se Změnou ÚP) plánovací smlouvu (či obdobnou smlouvu) ve vztahu k Pozemkům Nekooperujícího vlastníka 1 zavazující jej k plnění odpovídajícímu (co do důvodu plnění) Příspěvek Investora za Pozemky Nekooperujícího vlastníka 1 nebo jeho části (tj. stane se Samostatně kooperujícím vlastníkem), nemá tato skutečnost vliv na poskytnutí Příspěvku za Pozemky Nekooperujícího vlastníka 1 ze strany Investora. Municipality se však v takovém případě zavazují, že poskytnutí Plnění za Pozemky Nekooperujícího vlastníka 1 ze strany Investora zohlední v budoucích smluvních vztazích mezi Municipality a Investorem uzavřených v rámci lokality Investičního záměru Investora.

Výše a rozsah Příspěvku

- V.6 Výše a struktura Příspěvku vychází z ujednání Smluvních stran ohledně Plnění Investora sjednaného v Plánovací smlouvě, které nebude moci být poskytnuto v důsledku jejího zrušení.
- V.7 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora poskytnout Plnění Investora zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen poskytovat Příspěvek podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- V.8 Pokud Investor poskytl část Plnění Investora již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, považuje se takové Plnění za zálohu na Příspěvek dle této Dohody (resp. za zálohu na část Příspěvku, která odpovídá totožné části Plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy), Municipality jej nemusejí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvku podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro Příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) inflační doložka sjednaná touto Dohodou,

tj. po úhradě zálohy na Příspěvek se Příspěvek (nebo jeho část, které záloha odpovídá) nenavyšuje o inflaci.

- V.9 Pokud v průběhu plnění této Dohody dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, které nebude možné rozumně vyřešit jinak, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Příspěvu Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Příspěvu a této Dohody. Za důvody nezávislé na vůli investora bude považováno zejména:

- V.9.1 rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu;
- V.9.2 vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury;
- V.9.3 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
- V.9.4 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 MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat HMP a MČ. Smluvní strany následně uzavrou dodatek k této Dohodě za účelem úpravy výše a struktury Příspěvu Investora dle pravidel tohoto článku.

Neplyne-li z Dohody jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvu provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního příspěvku.

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

- V.10 Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházejícím čl. V.9 je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP Investičního záměru a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ uzavření dodatku k této Dohodě, v němž Smluvní strany dohodnou:

- i) snížení Maximální kapacity HPP Investičního záměru jako Základního parametru dle čl. IV.1 této Dohody o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá, a
- ii) snížení výše dosud neposkytnuté části Příspěvu v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Dohody, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Příspěvu sjednaného v této Dohodě (při započtení případného snížení dle čl. V.9 Dohody).

Neplyne-li z Dohody jinak nebo nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvu provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku

a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku, pak i úpravou dosud neposkytnutého Nefinančního příspěvku.

Finanční příspěvek

- V.11 Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách splatnosti Finančního příspěvku dle této Dohody.

Finanční příspěvek ve prospěch HMP

V.11.1 Část Finančního příspěvku ve výši **984 189 Kč** poskytne Investor HMP do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.11.1 Dohody Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.

V.11.2 Část Finančního příspěvku ve výši **35 218 520 Kč** poskytne Investor HMP ve vazbě na vydání rozhodnutí stavebního úřadu, kterým se povoluje výstavba části Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, následujícím způsobem:

- (1) Do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, ve vztahu k nimž nabyla před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy právní moci povolení záměru, a částky **960,68 Kč**, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Finančního plnění, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které HMP drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody. Pro účely výpočtu snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, které byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

- (2) Do tří (3) měsíců poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, a částky **960,68 Kč**, upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.13 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- (3) Nedojde-li nejpozději do **30. 6. 2042** k nabytí právní moci vydaných povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.11.2 za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ve vztahu k níž dosud nebylo uhrazen finanční příspěvek dle čl. V.11.2 Dohody, a to obdobně postupem

dle čl. V.11.2(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.9 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na povolení záměru, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.

Finanční příspěvek ve prospěch MČ

V.11.3 Část Finančního příspěvku ve výši **15 000 000 Kč** poskytne Investor MČ do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. V.11.3 Dohody níže Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.

V.11.4 Část Finančního příspěvku ve výši **20 500 000 Kč** poskytne Investor MČ ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, následujícím způsobem:

- (1) Do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor MČ část Finančního plnění stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, ve vztahu k nimž nabyly před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy právní moci povolení záměru, a částky **559,19 Kč**, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Finančního plnění, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které MČ drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody. Pro účely snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, které byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.13 a násl. této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

- (2) Do tří (3) měsíců poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2 a částky **559,19 Kč**, upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.13 a násl. této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- (3) Nedojde-li nejpozději do **30. 6. 2042** k nabytí právní moci vydaných povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích Nekooperujícího vlastníka 2, tj. nedojde-li ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.11.4 za stavby, jejichž rozsah celkové HPP bude odpovídat sjednané Maximální kapacitě HPP, je Investor povinen uhradit MČ doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ve vztahu k níž dosud

nebyl uhrazen finanční příspěvek dle čl. V.11.4 Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.11.4(2), ledaže bude postupováno dle čl. V.9 této Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na povolení záměru, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP je oprávněno si takové Finanční plnění ponechat.

- V.12 Municipality použijí Finanční příspěvek výhradně pro účely administrace Plánovací smlouvy (část Finančního příspěvku dle čl. V.11.1 Dohody) a rozšíření a zkvalitnění veřejné infrastruktury v lokalitě Investičního záměru, konkrétně (i) HMP na přípravu realizace pěšího propojení části Jižní město I a Jižní město II v lokalitě Na Jelenách (část Finančního příspěvku dle čl. V.11.2 Dohody) a (ii) MČ na přípravu a realizaci parkovacího domu v lokalitě Šalounova (část Finančního příspěvku dle čl. V.11.4 Dohody) a na rekonstrukci veřejných prostranství a komunikací na území MČ (část Finančního příspěvku dle čl. V.11.3 Dohody).
- V.13 Poskytnutí Finančního příspěvku Investorem je podmínkou pro rozšíření a zkvalitnění veřejné infrastruktury² v lokalitě Investičního záměru a pro zajištění funkčnosti a plnohodnotného užívání Investičního záměru.

Inflační index

- V.14 Smluvní strany se dohodly, že částky uvedené v této Dohodě, o nichž tak Dohoda stanoví, se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšují o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Dohody za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Dohody a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. Ustanovení poslední věty bodu V.5 této Dohody tím však není dotčeno.

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

Nefinanční příspěvek

- V.15 Investor poskytne Nefinanční příspěvek dle této Dohody následovně:

Mateřská škola

- V.15.1 Za účelem rozvoje občanského vybavení, konkrétně zlepšení dostupnosti předškolního vzdělávání a vytvoření volných míst v mateřských školách v lokalitě MČ Investor vyprojektuje a zrealizuje Mateřskou školu. Stavba Mateřské školy bude umístěna na části Pozemků orientačně vymezených v příloze č. 7 Dohody o předpokládané výměře cca 6 260 m², jejichž přesnou polohu určí Investor („**Pozemky pro stavbu MŠ**“), přičemž pozemek (či pozemky) bude určen a vymezen vhodně tak, aby mohl sloužit též jako zahrada pro Mateřskou školu, jež bude ke stavbě Mateřské školy organicky přiléhat a bude s Mateřskou školou v jednom funkčním celku. Investor se zavazuje

² Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční příspěvek zajistí rozvoj dané lokality realizací výše uvedené infrastruktury a občanské vybavenosti, jejich rozšíření, doplnění jejich kapacit či zkvalitnění, a to za účelem umožnění užívání staveb v lokalitě a využití jejich funkcí, a to včetně staveb Investičního záměru, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru o investice ve smyslu ustanovení §29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

zajistit vydání pravomocného povolení záměru pro Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) let od vydání Změny ÚP.

- V.15.2 Mateřská škola bude realizována v souladu s parametry stanovenými v příloze č. 7 Dohody. O přípravě a realizaci stavby Mateřské školy bude MČ Investorem pravidelně informována; Investor se zavazuje podobu Mateřské školy úzce konzultovat s MČ a vyhovět jejím důvodným požadavkům v míře, kterou po něm lze rozumně a spravedlivě požadovat a která současně neohrozí termíny pro realizaci Mateřské školy a nebude představovat navýšení nákladů na realizaci Mateřské školy.
- V.15.3 Investor dokončí stavbu Mateřské školy (zajistí její kolaudaci) a vyzve MČ k jejímu převzetí a k uzavření kupní smlouvy dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě jako součástí pozemků na HMP a předá Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu HMP, za současného svěření do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 4 měsíců od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro Mateřskou školu, nebo (ii) do 10 let od okamžiku vydání Změny ÚP, dosáhl-li v tomto okamžiku současně počet bytových jednotek realizovaných Investorem v rámci Investičního záměru Investora alespoň počtu 1 000, nebo (iii) do 15 let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. V případě, že Investor nevyzve MČ k uzavření kupní smlouvy a převzetí dokončené stavby Mateřské školy ve sjednané lhůtě, je MČ oprávněna vyzvat kdykoliv za trvání této Smlouvy k uzavření kupní smlouvy a předání dokončené stavby Investora;
- V.15.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ a k dokončené stavbě Mateřské školy jako součástí pozemků na HMP a předá Pozemky pro stavbu MŠ i dokončenou stavbu Mateřské školy MČ nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- V.15.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, MČ uhradí Investorovi při převodu cenu stavby ve výši odpovídající nejvýše 3 % konečných pořizovacích nákladů, které Investor MČ prokáže nejpozději s výzvou k uzavření kupní smlouvy o převodu Mateřské školy (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy o převodu Mateřské školy ze strany MČ); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než referenční hodnota realizace Mateřské školy v době sjednání Dohody stanovená dle Metodiky, tj. **135 431 600 Kč**, upravená o inflaci dle čl. V.14 Dohody, nepřesáhne cena za převod částku **4 062 948 Kč**, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.14 Dohody. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, MČ uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu MŠ, a to maximálně ve výši **3 004 135 Kč** (tj. částka odpovídající maximálně 3 % z výpočtové ceny pozemku dle Metodiky v době sjednání této Dohody, tj. z částky **100 137 831 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.14 Dohody. Hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle inflační doložky, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření kupní smlouvy;
- V.15.6 Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu MŠ, jejichž součástí bude řádně realizovaná stavba Mateřské školy, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle čl. V.15.3 Dohody;
- V.15.7 Smluvní strany se zavazují v budoucích jednáních zohlednit skutečnost, že stavba Mateřské školy na Pozemcích pro stavbu MŠ bude čerpat kapacitu za účelem výpočtu koeficientů míry využití území výhradně z Pozemků HMP. Závazkem Investora dodat

plnění dle čl. V.15 Dohody není dotčeno právo Investora využít kapacitu HPP z Pozemků pro stavbu MŠ pro umístění staveb v rámci Investičního záměru;

- V.15.8 MČ se po převodu vlastnického práva dle čl. V.15.6 výše zavazuje zprovoznit Mateřskou školu nejpozději do šesti (6) měsíců od převzetí Mateřské školy.

Cyklostezka

- V.15.9 Investor vyprojektuje a zrealizuje Cyklostezku. Stavba Cyklostezky bude umístěna na pozemcích o celkové výměře 4 550 m², jejichž přesnou polohu a výměru určí Investor. Pozemky vlastněné Investorem, na nichž bude realizována stavba Cyklostezky o celkové výměře cca 3 740 m², budou po realizaci stavby převedeny do vlastnictví HMP („**Pozemky pro stavbu Cyklostezky**“). Investor se zavazuje jednat s třetími osobami, které vlastní pozemky, na nichž má být stavba Cyklostezky umístěna, o udělení souhlasu s umístěním stavby a současně o možnosti převést po dokončení stavby Cyklostezky takové pozemky, resp. jejich části, do vlastnictví HMP. Pro případ, že souhlas třetích osob nebude možné získat, zavazují se Smluvní strany jednat v dobré víře o úpravě Nefinančního plnění, případně postupovat dle ustanovení čl. VII.13 Dohody; nedodání příslušné části Nefinančního plnění na pozemcích třetích osob nebude v takovém případě považováno za porušení povinností Investora podle této Dohody. Municipality se zavazují poskytnout Investorovi podporu a součinnost pro taková jednání s třetími osobami.
- V.15.10 Cyklostezka bude umístěna v souladu s přílohou č. 8 Dohody a Regulačním výkresem. Investor zrealizuje (zkolauduje) stavbu Cyklostezky a převede Pozemky pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky jako součásti Pozemků pro stavbu Cyklostezky do vlastnictví HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP (včetně části stavby umístěné na Pozemcích HMP) na základě kupní smlouvy uzavřené s HMP dle vzoru v příloze č. 12 Dohody. HMP uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované části Nefinančního příspěvku odpovídající nejvýše 3 % konečných pořizovacích nákladů, které Investor HMP prokáže nejpozději s výzvou k uzavření kupní smlouvy o převodu Cyklostezky (nebo do patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy o převodu Cyklostezky ze strany HMP); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než referenční hodnota realizace Cyklostezky v době sjednání Smlouvy stanovená dle Metodiky, tj. **18 486 650 Kč**, upravená o inflaci dle čl. V.14 Dohody, nepřesáhne cena za převod částku nejvýše však HMP uhradí částku **554 599 Kč** upravenou o inflaci dle čl. V.13 této Dohody. Nedohodnou-li se strany jinak, HMP uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu Cyklostezky, a to ve výši maximálně **75 959 Kč** (tj. v částce odpovídající maximálně 3 % z výpočtové ceny Pozemků pro stavbu Cyklostezky dle Metodiky v době sjednání této Dohody, tj. částky **2 531 980 Kč**), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody. Hodnoty dle tohoto odstavce, které se mění v čase, zejména úprava dle inflační doložky, se stanoví k okamžiku výzvy kterékoli Smluvní strany k uzavření kupní smlouvy.
- V.15.11 Investor zrealizuje stavbu Cyklostezky a vyzve HMP k jejímu převzetí a k uzavření kupní smlouvy dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky jako součásti Pozemků pro stavbu Cyklostezky na HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP (včetně části stavby umístěné na Pozemcích HMP), a to v případě části Cyklostezky, vymezené v příloze č. 8 jako vnější okruh nejpozději (i) do tří (3) měsíců od okamžiku, kdy počet bytových jednotek v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, dosáhl

alespoň počtu jeden tisíc (1 000), nebo (ii) do deseti (10) let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve, a v případě části Cyklostezky, vymezené v příloze č. 8 jako vnitřní okruh nejpozději (i) do tří (3) měsíců od okamžiku, kdy počet bytových jednotek v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, dosáhl alespoň počtu dva tisíce (2 000), nebo (ii) do patnácti (15) let od okamžiku vydání Změny ÚP, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. V případě, že Investor nevyzve HMP k uzavření kupní smlouvy a převzetí dokončené stavby Cyklostezky ve sjednané lhůtě, je HMP oprávněno vyzvat kdykoliv za trvání této Dohody k uzavření kupní smlouvy a předání dokončené stavby Investora.

- V.15.12 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v Příloze č. 12 Dohody, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a k dokončené stavbě Cyklostezky na HMP a předá Pozemky pro stavbu Cyklostezky i dokončenou stavbu Cyklostezky HMP, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy.
- V.15.13 Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky a ke stavbě Cyklostezky, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle článku V.15.10 Dohody.
- V.16 Investor se nad rámec Příspěvků Investora zavazuje vyhradit a zachovat pozemkovou rezervu pro výstavbu základní školy či jinou občanskou vybavenost nebo polyfunkční objekt, a to na Pozemcích v rozsahu dle přílohy č. 9 této Dohody („**Pozemková rezerva**“). Investor se zavazuje nevyužít Pozemkovou rezervu k výstavbě Investičního záměru či jiné výstavbě, a to po dobu deseti (10) let od uzavření této Dohody. Případná stavba občanské vybavenosti, umístěná na Pozemkové rezervě, bude čerpat kapacitu za účelem výpočtu koeficientů míry využití území výhradně z Pozemků HMP. Závkem Investora dle předchozí věty není dotčeno právo Investora využít kapacitu HPP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území z Pozemkové rezervy pro umístění staveb v rámci Investičního záměru. Investor poskytne HMP v rámci závazku zachovat Pozemkovou rezervu veškerou nezbytnou součinnost k realizaci budoucí investice HMP, tj. zejména součinnost v příslušných správních či jiných řízeních či v rámci jakéhokoli jiného jednání s orgány veřejné správy.
- V.17 Municipality berou na vědomí, že realizace Nefinančního příspěvku může vyžadovat zřízení věcných břemen za účelem uložení inženýrských sítí, poskytnutí pozemků pro dočasný stavební zábor nebo zajištění přístupu, a to na pozemcích ve vlastnictví HMP, případně na pozemcích svěřených do správy MČ.
- V.18 Závkem Investora dodat Pozemky pro stavbu Nefinančního příspěvku není dotčeno právo Investora vyčerpat kapacitu těchto Pozemků za účelem výpočtu koeficientů míry využití území pro Investiční záměr, případně tyto Pozemky včetně realizovaných staveb v rámci Nefinančního příspěvku zahrnout do Investičního záměru dle metodiky Metropolitního plánu.
- V.19 Ve vztahu k Nefinančnímu příspěvku strany dále sjednaly následující:
- V.19.1 Poskytl-li již Investor Nefinanční plnění na základě Plánovací smlouvy a pokud titul k tomuto plnění v důsledku zrušení Plánovací smlouvy odpadl, považuje se takové Nefinanční plnění okamžikem marného uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy za Nefinanční příspěvek dle této Dohody a Investor společně s Municipality učiní bezodkladně po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy potřebné právní kroky k převodu takové Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a případně správy MČ jakožto Nefinančního příspěvku dle této Dohody.

- V.19.2 MČ v případě Mateřské školy a HMP v případě Cyklostezky určí osobu pověřenou jejím zastupováním ve věcech technických a informuje o tom písemně Investora. Tato osoba se za MČ, resp. HMP na výzvu Investora zúčastní zejména kontrolních dnů a přejímek (i dílčích) stavební a technické části díla a kolaudačních řízení. Pokud zpoždění s realizací a/nebo převodem Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín pro takové plnění o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než čtyři (4) měsíce po odpadnutí této překážky.
- V.19.3 Investor zajistí všechny kroky k řádné realizaci a převodu Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP a případně správy MČ, zejména vyhotovení geometrického plánu. Nesplní-li Investor tuto povinnost, může geometrický plán vyhotovit HMP/MČ na náklady Investora.
- V.19.4 Není-li sjednáno jinak, Smluvní strany uzavřou příslušnou kupní smlouvu k převodu dílčí části Nefinančního příspěvku nejpozději do šesti (6) měsíců od výzvy. Výzvu učiní v přiměřeném předstihu před termínem pro poskytnutí Nefinančního příspěvku Investor. Po marném uplynutí termínu k převodu Nefinančního příspěvku (jeho dílčí části) může k uzavření příslušné kupní smlouvy může vyzvat také HMP/MČ.
- V.19.5 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, budou veškeré části Nefinančního příspěvku dle této Dohody nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně a zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude Nefinanční příspěvek také v souladu s aplikovatelnými Standardy veřejných prostranství. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční příspěvek může váznout Povolené zatížení.
- V.19.6 V rámci Nefinančního příspěvku formou realizace se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního příspěvku dle této Dohody také zajistit:
- vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - geodetické zaměření Nefinančního příspěvku, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního příspěvku do katastru nemovitostí, bude-li zapisován,
 - obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního příspěvku v souladu s právními předpisy,
 - faktické předání Nefinančního příspěvku, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohli HMP a/nebo MČ začít Nefinanční příspěvek řádně užívat,
 - předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního příspěvku, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace dle charakteru Nefinančního příspěvku, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního příspěvku,
 - postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního příspěvku poskytnutých zhotovitelem na HMP a/nebo MČ;

- g. Investor poskytne záruku na stavbu, a to šest (6) let na Cyklostezku a pět (5) let na jiné stavební konstrukce. Na ostatní práce a části díla poskytne prodlouženou záruku tři (3) roky, a to za podmínky uzavření servisní smlouvy s dodavatelem nebo autorizovaným servisem ze strany MČ v délce alespoň třiceti šesti (36) měsíců, jinak platí délka záruky na takové ostatní práce a části díla dvacet čtyři (24) měsíců. Záruka specifických částí Nefinančního příspěvku (např. technická zařízení apod.) se bude řídit záručními podmínkami výrobce daného zařízení. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku doručení výzvy Investora příslušné Municipality k uzavření kupní smlouvy na příslušný Nefinanční příspěvek, ne však dříve, než bude příslušný Nefinanční příspěvek dokončen a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí. V případě, že Investor výzvu k uzavření kupní smlouvy na příslušný Nefinanční příspěvek HMP anebo MČ nezašle, běží záruční doba ode dne předání příslušného Nefinančního příspěvku Municipality (tj. ode dne převzetí Cyklostezky HMP a ode dne převzetí Mateřské školy MČ).
- h. Investor poskytne stavbu Mateřské školy minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.
- V.19.7 Pro případ, že by Nefinanční příspěvek nebo jeho dílčí část nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Dohodou, nebo nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci, nemohlo být pro porušení Dohody Investorem řádně užíváno nebo využito, je MČ a/nebo HMP oprávněna takový Nefinanční příspěvek nebo jeho část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního příspěvku nebo jeho části do souladu s touto Dohodou.
- V.19.8 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního příspěvku bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Dohodou do vlastnictví HMP a případně správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ 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 MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit. Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora v době dvou (2) let od uplynutí lhůty k převzetí příslušné části Nefinančního příspěvku. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dnů od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.
- V.19.9 Investor se tímto vůči Municipality vzdává jakéhokoli budoucího nároku na jakékoli plnění z důvodu umístění veřejného prostranství na Pozemcích v rámci Investičního záměru a umožnění veřejného užívání prostoru, který bude umístěn na Pozemcích v rámci Investičního záměru v souladu s požadavky Regulačního výkresu, tj. zejména nároku na vydání bezdůvodného obohacení, náhradu za užívání pozemku k umístění komunikace či náhradu škody, a zavazuje se zavázat smluvně k těmto povinnostem také budoucí vlastníky Pozemků ve stejném rozsahu.

V.19.10 Za účelem vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že sjednané budoucí kupní ceny za převod Nefinančního příspěvku v sobě zahrnují příslušnou výši DPH, je-li podle zákona aplikovatelná.

Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.20 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investor není v každém případě povinen poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém je povinen jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebude povinen poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytl podle této Dohody.

Odchyłky ve výměře

- V.21 Předpokládanou odchylkou se rozumí dovolená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu k celkům pozemků, které mají být převedeny podle této Dohody, pro něž je v této Dohodě uvedená předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 10 % předpokládané výměry pozemku, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno v Dohodě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané v této Dohodě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem HMP jako Nefinanční příspěvek, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno v Dohodě jinak.
- V.22 Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Dohody nesmí klesnout o více než zápornou předpokládanou odchylku; přitom platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Dohodě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených HMP jako Nefinanční příspěvek oproti výměře předpokládané touto Dohodou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Finančního příspěvku, a nezakládá povinnost HMP a/nebo MČ hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Dohodě, ani povinnost Investora poskytnout HMP a/nebo MČ případnou kompenzaci (dorovnání). Bude-li však z objektivních důvodů nutné, aby Investor převedl HMP jednotlivé celky pozemků s výměrou překračující kladnou nebo zápornou Předpokládanou odchylku, Smluvní strany se zavazují jednat o možném řešení této situace (včetně poměrné úpravy kupní ceny za tyto pozemky).

Informace o využití Příspěvku

- V.23 HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční příspěvky poskytnuté mu Investorem podle této Dohody v souvislosti s rozšířením a zkvalitněním veřejné infrastruktury v lokalitě Investičního záměru³ a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území

³ Viz § 10 Stavebního zákona s tím, že Finanční příspěvek zajistí rozvoj dané lokality realizací výše uvedené infrastruktury a občanské vybavenosti, jejich rozšíření, doplnění jejich kapacit či zkvalitnění, a to za účelem umožnění užívání staveb v lokalitě a využití jejich funkcí, a to včetně staveb Investičního záměru, a v tomto smyslu půjde ve vztahu ke stavbám Investičního záměru o investice ve smyslu ustanovení §29 odst. 1 zákona č. 586/1992 sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

zřízené usnesením č. 36 Rady HMP ze dne 17. 1. 2022 a případně jiných příslušných orgánů HMP/MČ, na kterých se bude rozhodovat o využití Finančního příspěvku HMP a/nebo MČ.

- V.24 HMP a MČ se zavazují při plánování a realizaci projektů na Pozemcích, na které se Investor zavázal dle této Dohody přispět Finančním příspěvkem, svůj postup koordinovat s Investorem.

VI. Zajištění

- VI.1 Zajištění pohledávek Municipality z této Dohody bude Investorem poskytnuto ve stejném rozsahu, v jakém bylo sjednáno zajištění pohledávek Municipality v Plánovací smlouvě. V nejširším možné rozsahu budou rovněž zachovány ostatní podmínky zajištění pohledávek Municipality, jaké byly sjednány v Plánovací smlouvě, Investor zejména zajistí:
- VI.1.1 k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora předloží Investor současně s návrhem na uzavření této Dohody Ručitelské prohlášení, které bude vystaveno ve prospěch HMP a MČ v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku;
- VI.1.2 že Ručitelské prohlášení bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelského prohlášení, které tvoří přílohu Plánovací smlouvy a bude Ručitelem vystaveno a udržováno jako platné a závazné po celou dobu trvání této Dohody;
- VI.1.3 že se Ručitel zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to do celkové výše Limitu zajištění;
- VI.1.4 vystavování Nového Ručitelského prohlášení ze strany Ručitele v případech uvedených v Plánovací smlouvě.

VII. Utvrzení závazků z Dohody

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

Porušení Základních parametrů

- VII.2 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při realizaci Investičního záměru na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků pravomocně povolen v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v překročení Maximální kapacity HPP dle čl. IV.1i) Dohody, tj. **225 971 m² HPP** na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak Investor za každý 1 m², o které stavby v rámci Investičního záměru Maximální kapacitu HPP překročí, uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč** a zároveň (ii) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **15 000 Kč**.
- VII.3 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při realizaci Investičního záměru na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků sjednané Základní parametry kategorie I anebo by byl Investiční záměr pravomocně povolen v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru kategorie I než Maximální kapacity HPP dle čl. IV.1i) Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši

48 625 121 Kč za každý jednotlivý případ porušení, a zároveň ve (ii) prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **48 625 121 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.

- VII.4 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů kategorie I (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry kategorie I), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. Pokud by v důsledku takového jednoho jednání Investora mělo dojít ke vzniku nároku na smluvní pokutu dle čl. VII.2 i dle čl. VII.3, může HMP a/nebo MČ požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. IV.2 této Dohody, za které vzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. VII.2 i dle čl. VII.3 za tam uvedených podmínek, se považuje i situace, kdy porušení Základních parametrů při realizaci výstavby na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků anebo pravomocné povolení v rozporu se sjednanými Základními parametry kategorie I je důsledkem jednání nebo opomenutí třetí osoby, neboť je povinností Investora zajistit dodržení Základních parametrů kategorie I v souvislosti s výstavbou na Pozemcích NJE a Pozemcích Kooperujících vlastníků.

Porušení povinností dle čl. VIII. Dohody

- VII.5 Poruší-li Investor svou povinnost informovat HMP a MČ o převodu Pozemků nebo jejich části uvedenou v čl. VIII. této Dohody, uhradí HMP a MČ, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **250 000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.
- VII.6 Poruší-li Investor své povinnosti pro případ provedení přeměny obchodní společnosti Investora nebo převodu svého obchodního závodu či jeho části uvedené v čl. VIII.8 této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě třiceti (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.
- VII.7 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou, osobní a místní souvislostí k porušení více povinností v čl. VIII této Dohody (např. více porušení povinností v čl. VIII Dohody v souvislosti s jedním zamýšleným převodem části Pozemků na stejnou třetí osobu), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- VII.8 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ nebo HMP) úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení se zřízením zajištění

- VII.9 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním řádně vystaveného Ručitelského prohlášení nebo Nového Ručitelského prohlášení, či bude v prodlení se splněním některé své povinnosti týkající se zřízení zajištění dle této Dohody ujednané v čl. VI. této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, je povinen uhradit ve prospěch HMP a MČ, každému jedno polovinou, smluvní pokutu ve výši **5 000 000 Kč** za každý jednotlivý případ.

Prodlení s Nefinančním příspěvkem

- VII.10 Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu příspěvku, resp. pozemkům, na kterých bude realizován Nefinanční příspěvek na HMP a případně do správy MČ, ve lhůtách dle této Dohody, uhradí Investor HMP a/nebo MČ smluvní pokutu ve výši **0,025 %** hodnoty daného Nefinančního příspěvku za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně **130 %** hodnoty daného Nefinančního příspěvku.
- VII.11 V případě, že nebude realizován Nefinanční příspěvek anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude takový Nefinanční příspěvek realizován, ve lhůtách stanovených touto Dohodou ve prospěch HMP a případně do správy MČ, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Dohody, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, je HMP a/nebo MČ oprávněno požadovat namísto realizace a předání příslušného Nefinančního příspěvku náhradní finanční plnění ve výši součinu:
- i) předpokládané hodnoty daného Nefinančního příspěvku, (hodnota pozemku pro realizaci daného Nefinančního plnění se do této částky nezapočítává), kterou je HMP/MČ oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Dohody, a
 - ii) sankčního koeficientu ve výšce **1,30**.
- VII.12 Požádalo-li HMP a/nebo MČ o náhradní plnění dle VII.11 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora poskytnout příslušný Nefinanční příspěvek. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a případně do správy MČ pozemky pro realizaci daného Nefinančního příspěvku.
- VII.13 V případě, že Nefinanční příspěvek, resp. jeho část nebude Investor schopen dodat z jiných důvodů, než je porušení povinnosti Investora dle této Dohody, zavazují se Smluvní strany na základě výzvy kterékoli Smluvní strany jednat v dobré víře o změně či úpravě předmětu Nefinančního příspěvku, resp. předmětné části Nefinančního příspěvku. Nedohodnou-li se Smluvní strany na takové změně do jednoho (1) roku od doručení výzvy Smluvní strany k jednání ostatním Smluvním stranám, je Municipality, které takový Nefinanční příspěvek náleží, oprávněna požadovat namísto takové části Nefinančního příspěvku náhradní finanční příspěvek ve výši předpokládané hodnoty uvedené v příloze č. 2, pro danou část Nefinančního příspěvku, navýšené o inflaci postupem dle čl. V.13 Dohody. Poskytnutím tohoto náhradního finančního plnění se má za to, že povinnost Investora související s realizací, dokončením, předáním a převodem vlastnického práva k předmětné části Nefinančního příspěvku, již se výzva týká, je splněna.
- V rámci společného jednání Smluvních stran o poskytnutí náhradního finančního plnění budou Smluvní strany v dobré víře jednat i o tom, zda v rámci náhradního finančního plnění bude zahrnuta i hodnota pozemků pro danou část Nefinančního příspěvku (ve výši hodnoty pozemků uvedené v příloze č. 2 navýšené o inflaci postupem dle čl. V.13 Dohody) nebo zda bude vlastnické právo k příslušným pozemkům, tj. k Pozemkům pro stavbu MŠ anebo k Pozemkům pro stavbu Cyklostezky převedeno na HMP (za cenu maximálně ve výši 3 % z hodnoty pozemků uvedené v příloze č. 2 navýšené o inflaci postupem dle čl. V.13 Dohody).
- VII.14 V případě, že pozemek určený pro danou část Nefinančního příspěvku bude na příslušnou Municipality převeden poté, kdy již na takovém pozemku byla zahájena stavba dané části Nefinančního příspěvku, přičemž taková zahájená stavba (rozestavěná stavba, terénní úprava apod.) je součástí pozemku, zavazují se Smluvní strany samostatnou dohodou vypořádat účelně vynaložené náklady Investora do takové stavby, případně jsou Municipality oprávněny požadovat odstranění takové stavby ze strany Investora a na jeho náklady.

Porušení povinnosti vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu

- VII.15 V případě porušení povinností Investora uvedené v čl. V.15 této Dohody, tj. vyhradit a zachovat Pozemkovou rezervu, nezjedná-li Investor nápravu ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, se Investor zavazuje uhradit HMP jednorázovou smluvní pokutu ve výši **10 000 000 Kč**.

Společná ustanovení k utvrzení závazků

- VII.16 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- VII.17 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VII.18 Pro vyloučení pochybností, bude-li současně trvat prodlení Investora s více povinnostmi ve vztahu k jednomu typu Nefinančního příspěvku, náleží náhradní finanční příspěvek ve vztahu k jednomu typu Nefinančního příspěvku jen jednou.
- VII.19 Bez ohledu na jiná ujednání této Dohody platí, že celková výše všech smluvních pokut a úroků z prodlení dle čl. VII.2 až VII.9 Dohody, kterou je povinen Investor zaplatit dle této Dohody, může činit maximálně částku **316 000 000 Kč**. Dále se Smluvní strany dohodly, že pokud by Investor plnil HMP a/nebo MČ v důsledku prodlení s dodáním konkrétního Nefinančního příspěvku jakékoli sankční či kompenzační majetkové hodnoty, tak celková výše plnění zahrnující (i) smluvní pokuty, (ii) úroky z prodlení, (iii) platby dle čl. VII.11a VII.13 této Dohody a (iv) případné další platby či jiná plnění podle této Dohody přímo související s konkrétním Nefinančním příspěvkem, které poskytuje Investor Municipalitám, nepřesáhne **150 %** předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního příspěvku.
- VII.20 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných utvrzených povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy HMP a MČ, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. VII.2 a VII.3 této Dohody).

VIII. Zcizení Pozemků a postoupení Dohody

Za trvání Plánovací smlouvy

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

Po zrušení Plánovací smlouvy

- VIII.2 Tato Dohoda, jednotlivá práva a povinnosti z této Dohody vyplývající nebo jejich část nesmí být postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran.
- VIII.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Dohody na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Municipalitám. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Dohody. Municipality se zavazují vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do čtyřiceti pěti (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 sto šedesáti pěti (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.

- VIII.4 Municipality neodmítnou uzavřít bez zbytečného odkladu Smlouvu o postoupení se společností ze skupiny, jejíž součástí je Investor (osoby ovládající či ovládané ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích), pokud splňuje podmínky stanovené v čl. VIII.5 této Dohody.
- VIII.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Dohoda postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost Municipality odmítnout postoupení Dohody 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 zahlázeným 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

- VIII.6 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Dohody 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 Dohodě.

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

Přeměna a převod závodu Investora

- VIII.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 Dohody bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastník Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Dohody;
- ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků, nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Dohody ani v okamžiku nabytí vlastnického práva k Pozemkům bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- iii) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části HMP a MČ bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů od jejich uskutečnění.

- VIII.9 Nic v tomto čl. VIII. Dohody neomezuje práva HMP a/nebo MČ jako věřitelů dle příslušné právní úpravy v souvislosti s přeměnou nebo prodejem obchodního závodu, zejména práva z ručení Investora za dluhy převedené v rámci prodeje obchodního závodu nebo z ručení společností zúčastněných na přeměně za dluhy, které přejdou v rámci přeměny na nástupnické společnosti.

- VIII.10 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 Dohody. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Dohody ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, 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 Dohody (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této Dohody splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Dohody a Investor odpovídá, jako by tuto Dohodu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Odpovědnost za porušení povinností Investora podle této Dohody novým vlastníkem Pozemků nese Investor do dne případného uzavření Smlouvy o postoupení. Investor je povinen bez zbytečného odkladu informovat HMP a MČ o převodu Pozemků nebo jejich části, a to na třetí osobu i mezi Investory navzájem.

Smluvní strany berou na vědomí, že s ohledem na existenci Nekooperujících vlastníků Investor neodpovídá za jakékoli převody Pozemků, které jsou ve vlastnictví těchto Nekooperujících vlastníků; povinnosti uvedené v tomto článku Dohody na takové převody nedopadají; tím nejsou

dotčeny ostatní povinnosti Investora dle této Dohody ve vztahu k Pozemkům Nekooperujících vlastníků a Příspěvků za Pozemky Nekooperujících vlastníků.

- VIII.11 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li za trvání této Dohody k Povolení záměrů týkajících se jakýchkoli staveb na Pozemcích, bez ohledu na to, zda půjde o správní akty vydané ve prospěch Investora nebo jiné osoby, považují se takto vydaná Povolení za Povolení Investičního záměru, s nímž se pojí povinnost Investora uhradit Příspěvek dle pravidel této Dohody. Uvedené platí obdobně ohledně jiných správních aktů týkajících se staveb na Pozemcích, s nimiž se dle této Dohody pojí povinnost poskytnout Příspěvek nebo jeho část.

IX. Závěrečná ustanovení

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

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Dohodou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Příspěvků, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Dohody, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- iii) 31.12.2042; a
- iv) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Dohody a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

- IX.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Dohody jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Příspěvků a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po zániku této Dohody nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Dohody.

- IX.3 Odstoupení od této Dohody nebo jiné jednostranné ukončení této Dohody nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Dohodě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Dohody, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Dohody soudem. Od této Dohody je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:

- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do ani do tří (3) let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
- ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do pěti (5) let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti,
- iii) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, jejíž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní od právní moci zrušení Změny ÚP od této Dohody odstoupit; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná (a) žaloba podle § 101a soudního řádu správního proti opatření obecné povahy, kterým byla v přezkumném řízení zrušena Změna ÚP nebo její část, nebo (b) kasační stížnost proti rozsudku o takové podané žalobě nebo (c)

kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus šest (6) měsíců a Investor může tuto Dohodu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy;

- iv) pokud by v době třinácti (13) let od vydání Změny ÚP k přijetí jiné změny územního plánu hlavního města Prahy nebo přijetí nového územního plánu hlavního města Prahy nebo k přijetí jiné územně plánovací dokumentace, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takového zrušení, změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů, a HMP by k výzvě Investora nesjednalo nápravu ani do tří (3) let od písemné výzvy Investora k nápravě; za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP pod hranici HPP na Pozemcích před nabytím účinnosti Změny ÚP; nebo
- v) pokud dojde ke konsenzuálnímu zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

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

- IX.4 Investor, HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Dohody.
- IX.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody považuje:
 - i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy či závažné, neočekávané a mimořádné přerušení či omezení dostupnosti materiálů v oblasti stavebnictví nezbytných pro plnění dle této Smlouvy, které není možné při vynaložení veškerého úsilí nahradit jinými materiály obdobného druhu, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - 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 či vydání negativního stanoviska, pokud prokazatelně nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska či vydání negativního stanoviska nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím,

- iv) neposkytování nezbytné součinnosti k realizaci Nefinančního plnění nebo jeho části ze strany HMP a/nebo MČ, avšak toliko ve vztahu k realizaci takového Nefinančního plnění nebo jeho část

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 čl. IX.6 Dohody, 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 Dohody 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.

- IX.6 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.
- IX.7 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Dohody nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- IX.8 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.
- IX.9 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- IX.10 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
 - i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora) či vlastní činnosti (v případě Municipality).
- IX.11 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- IX.12 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

- IX.13 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- IX.14 Předloží-li Investor HMP a/nebo MČ podepsané vyhotovení této Dohody, pak se takto podepsané vyhotovení Dohody považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dohody ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku („**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu do **31. 12. 2025** od jejího doručení HMP a MČ („**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době platnosti odvolat. HMP a MČ mají právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dohody, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) HMP doručí Investorovi a MČ písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Dohoda stane platnou. Dohodu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Dohody podpisem příslušného počtu vyhotovení Dohody za osobní přítomnost zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a HMP a MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.
- IX.15 Současně s Nabídkou předloží Investor HMP a MČ související smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Dohody a Plánovací smlouvy, tj. Ručitelské prohlášení.
- IX.16 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- IX.17 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- IX.18 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- IX.19 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- IX.20 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- IX.21 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- IX.22 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 11.9.2025, usnesením č. 26/23 a zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne 4.9.2025, usnesením č. 0011/19/Z/2025
- IX.23 Tato Dohoda je sepsána v sedmi (7) vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a Investor jedno (1) vyhotovení.
- IX.24 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- IX.25 Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Mapový zakres investičního záměru do katastrální mapy územního plánu před změnou a po změně
- Příloha č. 2: Vyčíslení celkové výše Příspěvku Investora, včetně seznamu plnění (krycí list)
- Příloha č. 3: Regulační výkres
- Příloha č. 4: Seznam pozemků všech vlastníků v území
- Příloha č. 5: Majetkoprávní situace v území
- Příloha č. 6: Analytické podklady
- Příloha č. 7: Specifikace Nefinančního plnění - Mateřská škola
- Příloha č. 8: Specifikace Nefinančního plnění - Cyklostezka
- Příloha č. 9: Specifikace Pozemkové rezervy
- Příloha č. 10: *Úmyslně vypuštěno*
- Příloha č. 11: Vzorová Smlouva o postoupení
- Příloha č. 12: Vzorová kupní smlouva – stavba a pozemek

V Praze dne *18.9.2025*



Městská část Praha 11

Martin Sedek, starosta

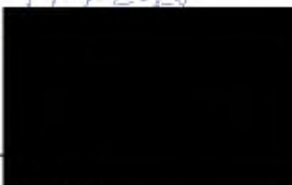


V Praze dne *19.9.2025*

Na Jelenách a.s.

Ing. Michal Kocián, člen správní rady

19.9.2025
V Praze dne



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor