
S	00964/2025/ORI
----------	----------------

SMLOUVA O SPOLUÚČASTI INVESTORA NA ROZVOJI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 6

Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6

IČO: 000 63 703, DIČ: CZ00063703

zastoupená Mgr. Jakubem Stárkem, starostou

(dále jen „MČ“)

a

Jiviny s.r.o.

se sídlem: Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6

IČO: 22293043, DIČ: CZ22293043

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 414075

číslo účtu: 131-3234410217/0100

zastoupená Radkem Pokorným, jednatelem

(dále jen „Investor“)

(MČ a Investor dále společně jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavírají tuto

smlouvu podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „Občanský zákoník“)

(dále jen „Smlouva“)

PREAMBULE

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování či ve fázi vyjádření se k parametrům konkrétního projektu investora. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí realizovat Investiční záměr, jak je popsán a definován v této Smlouvě.
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že realizace investičních záměrů vyvolává v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejích obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.
- D. Smlouva byla uzavřena se zohledněním pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27.1.2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ v platném znění (dále jen „**Metodika**“) a „Zásad spoluúčasti investorů na rozvoji městské části Praha 6“ přijatých usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 192/23 ze dne 13.11.2023, ve znění 1. aktualizace přijaté usnesením Zastupitelstva městské části Praha 6 č. 485/25 ze dne 22.9.2025 (dále jen „**Zásady**“).
- E. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu Plnění Investora, jak je toto definováno dále v této Smlouvě, za účelem rozvoje území dotčeného Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných realizací Investičního záměru.
- F. Smluvní strany prohlašují, že Plnění Investora podle Smlouvy bude poskytnuto Investorem na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran.
- G. Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva není plánovací smlouvou (neobsahuje parametry ve smyslu § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), a že plánovací smlouva nebude v souvislosti s Investičním záměrem specifikovaným v čl. 1.9 této Smlouvy mezi Smluvními stranami uzavírána.

1 DEFINICE

- 1.1 Termíny uvedené v této Smlouvě, jsou-li uvozeny velkým písmenem, mají význam uvedený dále v tomto článku. Termíny definované ve Smlouvě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak.
- 1.2 **HMP** znamená hlavní město Prahu.
HPP znamená hrubou podlažní plochu ve smyslu obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832.
- 1.3 **Plnění Investora** znamená finanční plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle Smlouvy a jehož výpočet a stanovení tvoří **Přílohu č. 1**.
- 1.4 **Pozemky** znamenají pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví Investora parc. č. 1101/1, 1101/3, 1101/4, 1101/5, 1103/1, 1103/14, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1080/1, 1080/2, 1080/3, 1080/4 a 1080/5, vše v k. ú. Ruzyně, a pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví HMP parc. č. 2195/1, 2195/2, 2195/8, 2190/1, 2193, 1226/6, 985/6, 2183/2 a 1103/24, vše v k. ú. Ruzyně, jak je patrné z **Přílohy č. 2**.
- 1.5 **Předpokládaná kapacita HPP** znamená výši HPP, která vychází z projektu Investičního záměru.

- 1.6 **PSP** znamená nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.
- 1.7 **Referenční výše plnění** vychází z Předpokládané kapacity HPP a je určující pro stanovení konkrétní výše a způsobu Plnění Investora.
- 1.8 **Stavební zákon** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V případech, kdy tato Smlouva odkazuje na pojmy dle Stavebního zákona, zahrnují tyto pojmy i instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

- 1.9 **Investiční záměr** je definován následovně:
- 1.9.1 název stavby: **Obytný soubor Jiviny**;
- 1.9.2 předpokládané termíny:
- a) zahájení výstavby: 02/2027;
- b) dokončení výstavby (kolaudace): 12/2033;
- 1.9.3 pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví Investora:
- a) parc. č. 1101/1, 1101/3, 1101/4, 1101/5, 1103/1, 1103/14, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1080/1, 1080/2, 1080/3, 1080/4 a 1080/5, vše v k. ú. Ruzyně;
- 1.9.4 pozemky dotčené Investičním záměrem ve vlastnictví HMP:
- a) parc. č. 2195/1, 2195/2, 2195/8, 2190/1, 2193, 1226/6, 985/6, 2183/2 a 1103/24, vše v k. ú. Ruzyně;
- 1.9.5 parametry Investičního záměru:
- a) **Předpokládaná kapacita HPP činí 13.357 m²**, jak je patrné z **Přílohy č. 3.**
- (dále jen „**Investiční záměr**“).

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Investor se zavazuje poskytnout MČ Plnění Investora v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě, a to za účelem přispění k rozvoji území dotčeného Investičním záměrem, k rozvoji veřejné infrastruktury a k uspokojení veřejných potřeb.
- 2.2 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených ve Smlouvě a využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané ve Smlouvě. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, využije MČ převzaté Plnění Investora ve prospěch občanů a území městské části Praha 6 k uspokojení veřejných potřeb, zejména na rozvoj školství, příp. na jiné veřejné potřeby.

3 PŘEDMĚT A ZPŮSOB PLNĚNÍ INVESTORA

- 3.1 Finanční Plnění Investora činí celkem **12.662.436 Kč** (slovy: dvanáct milionů šest set šedesát dva tisíce čtyři sta třicet šest korun českých). Nesplacená část finančního Plnění Investora bude počínaje rokem 2026 každoročně k 1. květnu každého kalendářního roku navýšena o procento odpovídající průměrné roční míře inflace vyjádřené podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“) bez ohledu na to, zda bude nesplacená část finančního Plnění Investora splatná nebo ne. Tím není dotčen případný úrok z prodlení. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. Inflační index za



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

(dále jen „**Finanční Plnění Investora**“)

- 3.2 Pokud dojde ke změně Předpokládané kapacity HPP Investičního záměru (o čemž je Investor povinen MČ informovat), bude výše Finančního Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu Plnění Investora.
- 3.3 Investor se zavazuje poskytnout Finanční Plnění Investora bezhotovostním převodem na účet MČ č. ú.: **1222-2000866399/0800**, variabilní symbol: **4190160152**, a to následovně:
 - 3.3.1 **50 %** Finančního plnění poskytne Investor MČ do **90 dnů** ode dne nabytí účinnosti Smlouvy;
 - 3.3.2 **50 %** Finančního plnění poskytne Investor MČ do **90 dnů** ode dne nabytí právní moci prvního kolaudačního rozhodnutí v rámci Investičního záměru.
- 3.4 Investor se zavazuje písemně informovat MČ o nabytí právní moci prvního kolaudačního rozhodnutí v rámci Investičního záměru do 30 dnů ode dne nabytí právní moci takového rozhodnutí; v opačném případě se Investor zavazuje zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč měsíčně. Tato smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy MČ Investorovi k jejímu zaplacení.
- 3.5 Pokud bude pravomocné rozhodnutí o povolení záměru zrušeno či nebude vydáno do konce roku 2035, zavazují se Smluvní strany jednat o dodatku ke Smlouvě, kterým budou upravena tím dotčená práva a povinnosti, tj. zejména povinnost MČ vrátit Investorovi již poskytnuté Finanční Plnění Investora.
- 3.6 V případě prodlení s úhradou Finančního Plnění Investora se Investor zavazuje poskytnout MČ spolu s Finančním Plněním Investora rovněž úrok z prodlení v zákonné výši.

4 DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- 4.2 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, zejména pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotek či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území HMP, 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. Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora ze Smlouvy.
- 4.3 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností podle Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc, pokud je příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou, se pro účely Smlouvy považuje:
 - 4.3.1 mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - 4.3.2 nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci.

- 4.4 Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností podle Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost podle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- 4.5 Smluvní strany nejsou oprávněny jednostranně započíst své pohledávky vzniklé ze Smlouvy vůči pohledávkám druhé Smluvní strany.
- 4.6 Smluvní strany vylučují právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat v důsledku porušení povinností uvedených ve Smlouvě a v ostatních dokumentech se Smlouvou souvisejících, a Smluvní strany se vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- 4.7 Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy.
- 4.8 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je tato Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení písemného oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu. K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po 20 dnech po doručení oznámení podle předchozí věty.
- 4.9 Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Smluvní strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- 4.10 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno druhé Smluvní straně. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran ze Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy druhé Smluvní straně (ex nunc), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku účinnosti Smlouvy. Ukončením účinnosti Smlouvy není dotčena povinnost Investora provést úkony nezbytné v zájmu naplnění obecně prevenční povinnosti pro předcházení vzniku škod.
- 4.11 Kontaktními osobami Smluvních stran jsou:
- 4.11.1 Za MČ:
- 
- 4.11.2 Za Investora:
- 

Smluvní strany jsou oprávněny změnit svoji kontaktní osobu písemným oznámením zaslaným druhé Smluvní straně v souladu s tímto čl. 4. Změna kontaktní osoby nevyžaduje uzavření dodatku ke Smlouvě a je účinná dnem doručení oznámení podle předchozí věty druhé Smluvní straně.

5 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Tato Smlouva je platná okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabyvá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění Smlouvy zajistí MČ. Investor prohlašuje, že nic z obsahu

Smlouvy, včetně příloh, nepovažuje za důvěrné, za obchodní tajemství či za vyloučené z uveřejnění.

- 5.2 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- 5.3 Pokud jakákoliv ustanovení nebo jakékoliv části ustanovení Smlouvy budou považovány za neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné, nebude mít taková neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost za následek neplatnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost celé Smlouvy, ale celá Smlouva se bude vykládat tak, jako kdyby neobsahovala příslušná neplatná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení nebo části ustanovení a práva a povinnosti Smluvních stran se budou vykládat přiměřeně. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu) v souladu s právními předpisy, jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným či nevymahatelným.
- 5.4 Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů, vzniklých na základě Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, a k jejich vyřešení zejména prostřednictvím jednání odpovědných osob nebo jiných pověřených subjektů.
- 5.5 Vztahy ze Smlouvy vyplývající i vztahy Smlouvou neupravené se řídí právním řádem České republiky. Nebudou-li vzájemné rozpory vyřešeny smírně ani do 60 dnů, všechny spory vznikající ze Smlouvy a v souvislosti s ní včetně sporů o její výklad či platnost budou rozhodovány příslušným soudem MČ v České republice, a to podle českého práva.
- 5.6 Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si Smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 5.7 Veškeré změny nebo doplňky Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou ve formě číslovaných dodatků Smlouvy podepsaných osobami oprávněnými jednat jménem Smluvních stran, není-li v Smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 5.8 Doložka podle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání MČ. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 29.10.2025, č. 3230/25, a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
- 5.9 Investor bere na vědomí, že MČ je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
- 5.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž MČ obdrží jedno (1) vyhotovení a Investor obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 5.11 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
- 5.12 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
 1. Výpočet výše Plnění Investora
 2. Pozemky dotčené Investičním záměrem

3. Výňatek z dokumentace Investičního záměru

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

městská část Praha 6

Mgr. Jakub Stárek,
starosta

Jiviny s.r.o.

Radek Pokorný,
jednatel

Praha 6 - Obytný soubor Jiviny - nepodléhá Změně ÚP

k.ú.	LV/parc. č.	vlastník	PŘÍSPĚVEK		
			HPP projektu [m ²]	T ₁	R
Ruzyně	3219	Jiviny s.r.o.	13 357	948 Kč	12 662 436,0 Kč
					12 662 436 Kč

Způsob výpočtu dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území:

$$R = \text{HPP projektu} \times T_1$$

Legenda:

HPP projektu

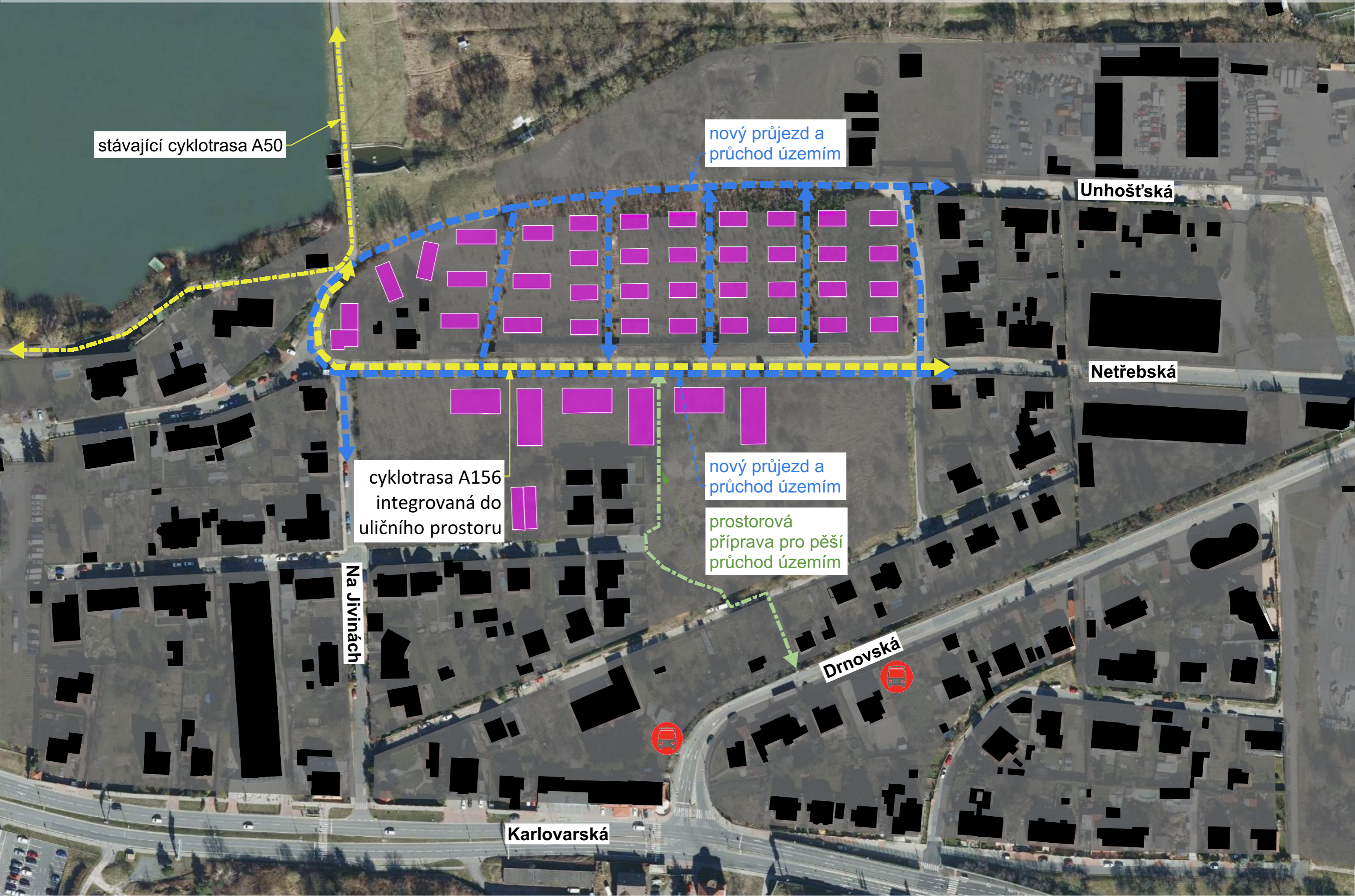
T₁

R

součet započitatelných hrubých podlažních ploch projektu

tarif T₁ dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území

referenční výše plnění



stávající cyklotrasa A50

nový průjezd a průchod územím

Unhošťská

Netřebská

cyklotrasa A156
integrovaná do
uličního prostoru

nový průjezd a průchod územím

prostorová
příprava pro pěší
průchod územím

Na Jivínách

Drnovská

Karlovarská



funkční plocha SV-C
celkem HPP 12 945m²

funkční plocha OB
celkem HPP 412m²

ŘADOVÉ DOMY
dvacetosm objektů
HPP 5 494m²

BYTOVÉ DOMY NETŘEBSKÁ
tři objekty
celkem 56 bytových jednotek
HPP 4 994 m²
3x nebytový prostor v parteru ulice
Netřebská

SOLITERNÍ RODINNÉ DOMY
osm objektů
HPP 1 971m²

DVOJDŮM
2x dvojdům
HPP 898m²