

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

A

NA KOŠINCE 2, A.S.

SMLOUVA O ÚPRAVĚ VZÁJEMNÝCH VZTAHŮ
Č. 2025/0563/OURV.DSFR

TATO SMLOUVA O ÚPRAVĚ VZÁJEMNÝCH VZTAHŮ (dále jen "**Smlouva**") byla uzavřena níže uvedeného dne podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**")

MEZI:

- (1) **Městskou částí Praha 8**, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8, identifikační číslo osoby 000 63 797, daňové identifikační číslo osoby CZ00063797, zastoupenou Ondřejem Grosem, starostou (dále jen "**Městská část**"); a
- (2) **NA KOŠINCE 2, a.s.**, společností založenou a existující podle českého práva, se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo osoby 050 29 651, daňové identifikační číslo osoby CZ05029651, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 21530, zastoupenou panem Ing. arch. Janem Ludvíkem, předsedou správní rady, panem Jiřím Toškem, členem správní rady a panem Pavlem Hellebrandem, členem správní rady (dále jen "**Investor**"),

(společně jako "**Strany**" a každá z nich jednotlivě jako "**Strana**").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Investor a Městská část spolu dne 5.1.2021 uzavřeli Memorandum o spolupráci č. 2020/0614/OURV.DPR (dále jen "**Memorandum**"), které bylo schváleno usnesením Rady Městské části ze dne 9.12.2020, č. Usn RMC 0596/2020, a na základě kterého byl již v době schválení deklarován konkrétní zájem na budoucí spolupráci spočívající zejména v participaci Investora při zajištění cílů Městské části zmíněných v preambuli Memoranda v souvislosti s realizací Projektu (jak je tento pojem definován níže) a tato Smlouva obsahuje v příloze č. 4 jeho finální grafickou podobu.
- (B) Podle článku I. odst. 5 Memoranda Strany předpokládaly uzavření dodatku k Memorandu, na základě kterého bude "Urbanistická studie Záměru", která tvoří Přílohu č. 1 Memoranda, nahrazena "dokumentací Záměru pro územní řízení". Tato Smlouva nahrazuje takový dodatek k Memorandu, kdy na základě této Smlouvy Investor předkládá Dokumentaci (jak je tento pojem definován níže) a Strany detailněji upravují podmínky participace Investora na zajištění cílů Městské části zmíněných v preambuli Memoranda a cílů Městské části předpokládaných níže v preambuli této Smlouvy.
- (C) Městská část je v rámci své činnosti povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá Městská část o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury. Městská část si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou Městskou část a její rozpočet. Městská část proto vítá investory, kteří se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivé využívání území, podílí na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury. Nová výstavba bez

rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

- (D) Investor nadále vnímá odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj stavební záměr (dále jen "**Dotčené území**"), stejně jako potřebu vybudovat odpovídající veřejnou infrastrukturu a občanskou vybavenost reflektující rozšíření zástavby Dotčeného území. Investor proto byl a nadále je připraven participovat při zajišťování výše zmíněných cílů Městské části, neboť jejich naplnění je i v zájmu samotného Investora, který v Dotčeném území bude realizovat níže uvedený Projekt.
- (E) Investor potvrzuje, že plnění, které podle této Smlouvy poskytne Městské části, k jehož realizaci se (z převážné většiny) zavázal již na základě Memoranda, je poskytováno dobrovolně na základě svobodně uzavřené dohody Stran a je prospěšné pro Strany i veřejnost v Dotčeném území a je určeno pro další rozvoj Dotčeného území.
- (F) Městská část uzavírá tuto Smlouvu v samostatné působnosti Městské části. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemají žádný vliv na činnost Městské části v rámci přenesené působnosti. Tato Smlouva nezavazuje Městskou část při výkonu přenesené působnosti k jakémukoliv jednání či postupu, jehož výsledkem by bylo vydání správního či jiného rozhodnutí. Pro vyloučení všech pochybností Městská část uvádí, že v rámci jakéhokoli řízení dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Stavební zákon**") nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen "**Nový stavební zákon**") nemá plnění dle této Smlouvy žádný vliv na povinnost Městské části jakožto účastníka řízení chránit veřejný zájem, vyřizovat žádosti, podněty a námítky veřejnosti.
- (G) Veškeré závazky Smluvních stran podle této Smlouvy mají výhradně soukromoprávní povahu a tato Smlouva nezakládá, nemění ani neruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.
- (H) Městská část na základě této Smlouvy nebude poskytovat Investorovi jakoukoli součinnost či spolupracovat s Investorem ohledně uskutečnění Záměru Investora, zejména nebude poskytovat jakoukoli součinnost ve vztahu k získání správních rozhodnutí podle Stavebního zákona či Nového stavebního zákona k Projektu či ve vztahu k činění kroků pro získání změny územně plánovací dokumentace (bude-li v souvislosti s Projektem třeba), poskytnutí potřebných stanovisek, vyjádření a souhlasů v řízeních a procesech podle Stavebního zákona či k jakýmkoli jiným způsobům poskytování součinnosti ze strany městské části stavebníkovi ve smyslu právní úpravy plánovacích smluv podle § 130 a násl. Nového stavebního zákona. Pro vyloučení veškerých pochybností Strany potvrzují, že k přezkumu této Smlouvy nebudou příslušné správní orgány, ale o všech případných sporech z této Smlouvy bude rozhodovat příslušný soud; Strany dále potvrzují, že ve vztahu k ukončení této Smlouvy nebude jakkoli aplikována právní úprava ukončení veřejnoprávních smluv podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

- (I) Strany berou na vědomí, že majetkoprávní jednání předvídaná v této Smlouvě podléhají za podmínek stanovených platnými právními předpisy předchozímu schválení Radou Městské části, případně Zastupitelstvem Městské části.
- (J) Důvodem uzavření této Smlouvy je požadavek Městské části, aby oproti původnímu znění Memoranda byly zajištěny konkrétnější podmínky včetně detailnější úpravy podmínek participace Investora na zajištění cílů Městské části a včetně dosažení dalších výhod pro Městskou část, a to při zachování požadavku na transparentnost procesů rozhodování Městské části.

BYLO DOHODNUTO následující:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Investor má v úmyslu v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro vydání společného povolení z listopadu 2022 (aktualizace z července 2023) vypracovanou společností AED project a.s., identifikační číslo osoby 615 08 594 (dále jen "**Dokumentace**"), realizovat na pozemcích:

1.1.1 parc. č. 13/24, 13/105, 13/106, 18/4, 18/8, 18/9, 22/1, 22/2, 22/4, 13/4, 13/12, 13/18, 13/33, 13/42, 13/69, 13/70, 13/72, 13/87 ve vlastnictví Investora (dále jen "**Pozemky Investora**");

1.1.2 parc. č. 13/8, 13/25, 13/26, 18/2, 18/3 ve vlastnictví společnosti Košínska reality s.r.o. s.r.o., identifikační číslo osoby 21164746 (dále jen "**Vlastník**") (dále jen "**Pozemky Vlastníka**")

1.1.3 parc. č. 10/2, 13/1, 13/14, 13/21, 13/22, 13/23, 13/34, 13/44, 13/45, 13/83, 13/85, 13/86, 18/1, 20/2, 21/2, 22/3, 23/1, 23/6, 23/7 ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen "**HMP**") (dále jen "**Pozemky HMP**"),

vše v katastrálním území Libeň, obec Praha, projekt s názvem "Na Košince" (dále jen "**Projekt**"),

(Vlastník , a HMP společně dále jen "**Vlastníci**"),

(Pozemky Vlastníka a Pozemky HMP společně dále jen "**Pozemky Vlastníků**"),

(Pozemky Investora a Pozemky Vlastníků společně dále jen "**Pozemky**").

- 1.2 Vlastníci udělili Investorovi souhlas s realizací Projektu na Pozemcích Vlastníků, tyto souhlasy tvoří **Přílohu 2 (Souhlasy Vlastníků)** této Smlouvy. Takové souhlasy budou rovněž uděleny v souladu s § 184a Stavebního zákona, resp. v souladu s § 187 Nového stavebního zákona.

- 1.3 Investor se zavazuje v souvislosti s realizací Projektu poskytnout Městské části dobrovolné plnění spočívající v poskytnutí Nefinančního plnění (jak je tento pojem definován níže).

- 1.4 Městská část se zavazuje od Investora za podmínek stanovených v této Smlouvě Nefinanční plnění přijmout a využít jej v souladu s účelem stanoveným v této Smlouvě.

Městská část se seznámila s parametry Projektu stanovenými v rámci Dokumentace ke dni uzavření této Smlouvy.

- 1.5 Strany si na základě této Smlouvy přejí stanovit podmínky pro poskytnutí Nefinančního plnění ve prospěch Městské části.

2. SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ A DOKUMENTACE

- 2.1 V rámci řízení o umístění a povolení Projektu (dále jen "**Společné řízení**") Investor předložil Dokumentaci ve znění, které odpovídá **Příloze 1 (Dokumentace)** této Smlouvy.

- 2.2 Městská část prohlašuje, že se s Dokumentací seznámila a na jejím základě se vyjádřila Usnesením Rady Městské části dne 08.10.2025, číslem Usn RMC 0436/2025 k jejímu souladu se zájmy Městské části.

- 2.3 Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Městská část v rámci článku 2.2 výše nevydává ani neposkytuje Investorovi ani jiným osobám žádné záruky ohledně správnosti, přesnosti a úplnosti Dokumentace, ať již pro účely Společného řízení nebo pro účely samotné realizace Projektu, a že za správnost, přesnost a úplnost Dokumentace nese plnou odpovědnost výhradně Investor, ať již ve vztahu k orgánům veřejné moci, Městské části, tak i k třetím osobám.

- 2.4 Investor se zavazuje, že kapacita Projektu bude činit v souladu s Dokumentací celkem maximálně 45.000 m² hrubé podlažní plochy (dále jen "**HPP**") ve smyslu Přílohy č. 2 (definice hrubé podlažní plochy účelu užívání) nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy (dále jen "**Pražské stavební předpisy**").

- 2.5 Strany prohlašují, že případné změny Dokumentace nezavazují Investora povinnosti poskytnout Nefinanční plnění dle této Smlouvy (ledaže by realizace Nefinančního plnění nebyla povolena příslušnými orgány veřejné správy; v takovém případě se Strany zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě, který by upravil Nefinanční plnění tak, aby mohlo být povoleno a realizováno v souladu s příslušnými právními předpisy).

- 2.6 Investor podal dne 27. 6. 2024 žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení u stavebního úřadu městské části Praha 8, na základě kterého bude povoleno umístění a výstavba Projektu (dále jen "**Společné povolení**"). Náklady na zajištění vydání a nabytí právní moci Společného povolení nese Investor.

- 2.7 Pro vyloučení veškerých pochybností se stanoví, že v případě, že by nedošlo k získání Společného povolení a bylo by nezbytné vést samostatné územní a stavební řízení nebo řízení o povolení záměru a zároveň by mezi Stranami nedošlo k uzavření nové smlouvy o úpravě vzájemných vztahů ve vztahu k samostatnému územnímu/stavebnímu řízení nebo řízení o povolení záměru, vztahují se veškeré povinnosti Investora podle této Smlouvy stanovené ve vztahu ke Společnému řízení a Společnému povolení i k samostatnému územnímu/stavebnímu řízení nebo řízení o povolení záměru a územnímu rozhodnutí/stavebnímu povolení nebo povolení záměru k Projektu podle Stavebního zákona resp. Nového stavebního zákona.

3. NEFINANČNÍ PLNĚNÍ

3.1 Nefinanční plnění

- 3.1.1 Strany potvrzují, že Investor se k realizaci převážné většiny Nefinančního plnění zavázal již na základě Memoranda.
- 3.1.2 V souladu s Metodikou Městské části s názvem "Zásady pro výstavbu na území městské části Praha 8, Pravidla pro jednání s investory" schválené Zastupitelstvem Městské části usnesením č. Usn ZMC 033/2023 ze dne 13.9.2023 (dále jen "**Metodika Městské části**") je Investor povinen poskytnout Městské části plnění odpovídající částce v celkové výši 51.750.000,- Kč (slovy: padesát jedna milionů sedm set padesát tisíc korun českých) bez zahrnutí daně z přidané hodnoty (dále jen "**Hodnota Nefinančního plnění**").
- 3.1.3 Přehled výpočtu celkové výše Nefinančního plnění Investora podle Metodiky Městské části tvoří **Přílohu 3 (Výpočet plnění)** této Smlouvy.
- 3.1.4 Výše Nefinančního plnění podle Metodiky Městské části odpovídá částce 1.150,- Kč (slovy: jeden tisíc jedno sto padesát korun českých) za jeden metr čtvereční (1 m²) HPP bez zahrnutí daně z přidané hodnoty.

3.2 Vymezení Nefinančního plnění

Investor se dobrovolně zavazuje, že pro Městskou část na své náklady a odpovědnost za podmínek stanovených v této Smlouvě zajistí:

- 3.2.1 úpravu křižovatky Na Košince a Povltavská;
- 3.2.2 úpravu profilu veřejné komunikace Na Košince;
- 3.2.3 vybudování povrchových parkovacích míst k potřebám Městské části;
- 3.2.4 novou veřejnou komunikaci ke sportovnímu areálu Meteor;
- 3.2.5 nový veřejný prostor;
- 3.2.6 demolice stávajících objektů na parc. 13/96 a 23/1, jejich nahrazení novým objektem na vnitřní straně oplocení zahrady Grabovy vily ve stejné výměře, a nahrazení stávajícího oplocení západní strany zahrady Grabovy vily novou zdí; nové inženýrské sítě;
- 3.2.7 převod vlastnického práva k pozemkům na HMP (s možným svěřením do správy Městské části), na nichž bude umístěno Nefinanční plnění dle čl. 3.2.2, 3.2.3 a 3.2.5, a které Investor rovněž předá HMP nebo Městské části (podle určení Městské části); a
- 3.2.8 dočasná dopravní opatření s tím související,

které včetně vedlejších rozpočtových nákladů a dalších započitatelných nákladů odpovídají Hodnotě Nefinančního plnění a které jsou blíže specifikovány v **Příloze 4**

(*Základní parametry Nefinančního plnění*) této Smlouvy (dále jen "**Nefinanční plnění**" a každé z nich jednotlivě dále jen "**Část Nefinančního plnění**").

3.3 Konečné pořizovací náklady Nefinančního plnění

- 3.3.1 Investor je povinen na žádost Městské části nebo současně s výzvou k převzetí Nefinančního plnění (resp. Části Nefinančního plnění) písemně doložit Městské části, jaké byly konečné pořizovací náklady příslušné Části Nefinančního plnění.
- 3.3.2 Pokud by mezi Stranami vznikl z jakékoliv důvodu spor o to, zda Investor splnil svůj závazek poskytnout Nefinanční plnění či jeho část v rozsahu a kvalitě podle této Smlouvy, bude tento spor přezkoumán a pro Strany závazně určen znalcem, na kterém se Strany shodnou. Pokud znalec určí, že Nefinanční plnění nebylo dodáno v rozsahu a kvalitě dle této Smlouvy, je Investor povinen chybějící část Nefinančního plnění řádně dodat v dodatečné lhůtě k nápravě, kterou je Městská část povinna Investorovi k nápravě porušované povinnosti poskytnout v rámci výzvy Městské části; lhůta k nápravě nesmí být kratší než třicet (30) dnů, přičemž s ohledem na složitost provedení konkrétních nápravných opatření bude případně dána lhůta delší, tak aby bylo objektivně možné příslušné porušení napravit.
- 3.3.3 V případě, že Investor nesplní svoji povinnost dodat chybějící část Nefinančního plnění v souladu s článkem 3.3.2 výše, je povinen chybějící část Nefinančního plnění nahradit Městské části v penězích (dále jen „**Náhradní plnění**“) nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty k nápravě stanovené ve výzvě Městské části ve smyslu článku 3.3.2 výše. Náhradní plnění bude indexováno v souladu s inflační doložkou sjednanou v článku 4 (*Inflační doložka*) níže.
- 3.3.4 V případě, že by se po poskytnutí (okamžiku převodu do vlastnictví HMP se svěřením do správy Městské části resp. jiné pověřené osobě nebo správci) Nefinančního plnění ukázalo, že Nefinanční plnění bylo naopak dodáno ve větším rozsahu nebo vyšší kvalitě, než jak bylo touto Smlouvou ujednáno, bude takovýto rozdíl považován rovněž za Nefinanční plnění poskytnuté Investorem Městské části podle této Smlouvy (nebude se jednat o bezdůvodné obohacení Městské části) a Investor nebude oprávněn jakýmkoli způsobem požadovat jeho vrácení ani jiné vyrovnání. Ustanovením tohoto článku 3.3 (*Konečné pořizovací náklady Nefinančního plnění*) není dotčena odpovědnost za vady Nefinančního plnění (resp. Části Nefinančního plnění) a záruka za jakost ve prospěch Městské části podle této Smlouvy). Dojde-li ke sporné situaci, tj. k souběhu nároku na dodání chybějící části Nefinančního plnění (popř. Náhradní plnění) podle tohoto článku 3.3 (*Konečné pořizovací náklady Nefinančního plnění*) a nároku Městské části z odpovědnosti za vady či ze záruky za jakost, resp. k situaci, kdy nebude jisté, zdali má Městská část právo na doplatek dodání chybějící části Nefinančního plnění (popř. Náhradní plnění) nebo právo z odpovědnosti za vady či ze záruky za jakost, bude řešení takové situace jednostranně určeno ze strany Městské části a takové řešení je pro Investora závazné.

3.4 Podmínky realizace Nefinančního plnění

- 3.4.1 Nefinanční plnění (každá Část Nefinančního plnění) bude ve všech podstatných ohledech odpovídat podmínkám stanoveným v **Příloze 4** (*Základní parametry Nefinančního plnění*) této Smlouvy.
- 3.4.2 Strany stanoví, že ve vztahu k přípravě Nefinančního plnění (každé Části Nefinančního plnění) je Městská část oprávněna učinit návrhy a připomínky, pokud bude mít Investor v úmyslu provést změnu Základních parametrů Nefinančního plnění (resp. Základních parametrů Části Nefinančního plnění).
- 3.4.3 Pokud Investor návrh či připomínku Městské části dle článku 3.4.2 výše vyhodnotí z objektivních důvodů jako nevhodnou či jakýmkoli způsobem rizikovou, je povinen o takové skutečnosti, jakožto o důvodech takové nevhodnosti či rizikovosti bez zbytečného odkladu informovat Městskou část.
- 3.4.4 Investor je povinen při přípravě, realizaci a poskytování Nefinančního plnění (každé Části Nefinančního plnění) postupovat tak, aby byly respektovány chráněné zájmy Městské části a aby Městské části v této souvislosti nevznikla jakákoli újma.
- 3.4.5 Investor na své náklady a nebezpečí zajistí k Nefinančnímu plnění (ke každé Části Nefinančního plnění) veškerá potřebná veřejnoprávní rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanoviska a souhlasy.
- 3.4.6 Investor je povinen zajistit si k realizaci Nefinančního plnění veškerá nezbytná oprávnění, zejména práva k užití Nefinančního plnění tak, aby tato práva (licence) mohla být v rámci poskytnutí Nefinančního plnění Městské části poskytnuta nebo na Městskou část postoupena současně s předáním Nefinančního plnění (resp. Části Nefinančního plnění).
- 3.4.7 Investor je povinen realizovat Nefinanční plnění v souladu s (i) platnými a účinnými právními předpisy, včetně Pražských stavebních předpisů, (ii) platnou a účinnou územně plánovací dokumentací, (iii) závaznými technickými normami, (iv) veřejnoprávními rozhodnutími, povoleními, souhlasy vydanými v souvislosti s Nefinančním plněním, (v) základními parametry Nefinančního plnění, jak jsou vymezeny v rámci **Přílohy 4** (*Základní parametry Nefinančního plnění*) této Smlouvy, (vi) nejvyšší možnou odbornou péčí a (vii) v obvyklé kvalitě.
- 3.4.8 Nefinanční plnění musí být řádně a úplně (bez vad a nedodělků) realizováno (dokončeno) nejpozději do 24 (dvaceti čtyř) měsíců ode dne vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí k Projektu (či obdobného rozhodnutí umožňujícího užívání Projektu) resp. jeho příslušné části/fáze jehož je Nefinanční plnění resp. příslušná Část nefinančního plnění součástí dle Dokumentace, nejpozději však do 20 (dvaceti) let ode dne nabytí právní moci Společného povolení, ledaže nedojde k realizaci Projektu resp. jeho části. Vždy bez zbytečného odkladu po dokončení každého logického celku, který tvoří Nefinanční plnění, Investor vyzve Městskou část, aby provedla kontrolu (části) Nefinančního plnění za účelem ověření, že ve vztahu k Městské části Investor splnil své závazky realizovat příslušnou Část Nefinančního plnění podle této

Smlouvy. Městská část se zavazuje vykonat kontrolu, nebo zajistit, že kontrola bude provedena ze strany HMP, jiné pověřené třetí osoby či správce. Lhůta kontrolní prohlídky nesmí být stanovena dříve než třicet (30) dnů ode dne doručení výzvy k provedení kontroly. Nedostaví-li se Městská část ke kontrolní prohlídce, je Investor povinen vůči Městské části učinit druhou výzvu ke kontrolní prohlídce. Během kontrolní prohlídky bude Stranami sepsán protokol, ve kterém Městská část (popř. HMP, jiná pověřená třetí osoba či správce) pro účely této Smlouvy buď potvrdí splnění závazku dodat Nefinanční plnění (resp. Část Nefinančního plnění) dle této Smlouvy, nebo vytkne vady či nedodělky, které Investor s ohledem na jejich charakter bez zbytečného odkladu odstraní a vyzve k nové prohlídce. Jestliže se Městská část i přesto, že jí byla řádně doručena druhá (opakovaná) výzva k prohlídce Nefinančního plnění (Části Nefinančního plnění), na kontrolu opakovaně nedostaví, platí, že Nefinanční plnění (resp. jeho část) bylo dle této Smlouvy řádně dodáno.

- 3.4.9 Investor je povinen předat HMP či jiné třetí osobě pověřené převzetím a provozováním daných staveb (tedy dle okolností i Městské části), a Městská část se zavazuje převzít, každou úplně a řádně dokončenou Část Nefinančního plnění prostřednictvím protokolárního předání a převzetí (dále jen „**Předání**“) a nabýt vlastnické právo k Nefinančnímu plnění do majetku HMP (se svěřením Městské části - pokud je svěřeno Městské části do správy). Investor vyzve Městskou část, HMP resp. jinou pověřenou třetí osobu k účasti na Předání Nefinančního plnění, resp. jeho části minimálně 30 (třicet) dní před plánovaným termínem (v případě, že Investor vyzývá jiný subjekt než Mestkou část, pošle tuto výzvu na vědomí i Městské části). Nedostaví-li se Městská část, HMP resp. jiná pověřená třetí osoba k Předání, je Investor povinen učinit druhou výzvu (obdobně jako v předchozí větě se výzva posílá na vědomí i Městské části).
- 3.4.10 Jestliže se v případě Předání Nefinančního plnění (Části Nefinančního plnění) označeného jako veřejný prostor dle článku 3.2.5 a vybudování povrchových parkovacích míst dle článku 3.2.3 výše Městská část, HMP resp. jiná pověřená třetí osoba i přesto, že jí byla řádně doručena druhá (opakovaná) výzva k Předání Nefinančního plnění (Části Nefinančního plnění) k převzetí nedostaví, tato skutečnost nepůjde ve vztahu k závazku Investora dodat Nefinanční plnění k jeho tíži a veškeré náklady na provoz a údržbu takto nepřevzatého Nefinančního plnění nese od tohoto okamžiku Městská část.

Nefinanční plnění (každá Část Nefinančního plnění) bude předáno (předána) včetně veškerých veřejnoprávních rozhodnutí a povolení, která byla v souvislosti s příslušnou Částí Nefinančního plnění vydána, včetně veškerých podkladů a dokumentů (zejména vyjádření příslušných orgánů a osob, závazných stanovisek, odborných posudků a zpráv apod.) předložených stavebnímu úřadu pro účely řízení o vydání veřejnoprávních rozhodnutí a povolení, včetně dalších dokumentů a podkladů, které Investor obdržel nebo které sám získal či vytvořil při plnění příslušné Části Nefinančního plnění.

- 3.4.11 Společně s předáním Nefinančního plnění je Investor povinen převést vlastnické právo k příslušné Části Nefinančního plnění, nestane-li se součástí pozemku HMP již samotnou výstavbou, HMP (dle okolností se svěřením Městské části) či jinému subjektu pověřenému ze strany HMP k převzetí; Městská část se zavazuje poskytnout k tomu potřebnou součinnost. Pokud nedojde k převodu Nefinančního plnění (resp. Části Nefinančního plnění) do vlastnictví HMP z důvodu mimo sféru vlivu Investora, tato skutečnost nepůjde ve vztahu závazku Investora dodat Nefinanční plnění k jeho tíži. V případě, že kterákoli Část Nefinančního plnění nebude umístěna na pozemku ve vlastnictví HMP, Investor na své náklady a nebezpečí zajistí potřebné soukromoprávní tituly ve prospěch HMP nebo jiného subjektu pověřeného ze strany HMP k převzetí, a to zejména služebností umožňující trvalé umístění na příslušných pozemcích a přístup k takové Části Nefinančního plnění, včetně veškerých potřebných geometrických plánů, popř. grafických zákresů.
- 3.4.12 Pro vyloučení veškerých pochybností Strany stanoví, že nebezpečí škody na jakékoli Části Nefinančního plnění přechází z Investora až převodem vlastnického práva a předáním a převzetím úplně a řádně dokončené Části Nefinančního plnění na základě protokolu dle článku 3.4.9 výše.
- 3.4.13 Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že Městské části vůči Investorovi v případě výskytu jakýchkoli vad poskytnutého Nefinančního plnění či jakékoli poskytnuté Části Nefinančního plnění svědčí práva z vadného plnění. Investor odpovídá za všechny vady (ať již věcné či právní), které má příslušná Část Nefinančního plnění nebo její části v okamžiku splnění povinnosti Investora dodat Nefinanční plnění podle této Smlouvy (tedy převést vlastnické právo k Nefinančnímu plnění). Nefinanční plnění, resp. Část Nefinančního plnění, má vady v době předání, jestliže neodpovídá výsledku ani účelu určenému v této Smlouvě, účelu jeho využití, případně nemá vlastnosti výslovně stanovené touto Smlouvou nebo obecně závaznými předpisy či závaznými technickými normami. V případě, že k předání Nefinančního plnění dojde před převodem vlastnického práva k Nefinančnímu plnění na HMP (se svěřením Městské části nebo jinému pověřenému subjektu), odpovědnost za vady se posuzuje až od okamžiku nabytí vlastnického práva ze strany HMP (se svěřením do správy Městské části nebo jinému pověřenému subjektu).
- 3.4.14 Investor Městské části dále poskytne záruku za jakost ke každé Části Nefinančního plnění v době trvání tří (3) let ode dne kolaudace Nefinančního plnění (Části Nefinančního plnění) (s výjimkou: v délce 24 měsíců ve vztahu ke strojům a zařízením a dočasným konstrukcím zajištění stavební jámy a v délce 6 měsíců ve vztahu ke světelným zdrojům, vše ode dne kolaudace) a po uplynutí této lhůty na Městskou část dále postoupí veškerá práva z odpovědnosti za vady a záruky k Nefinančnímu plnění, kterou bude mít vůči generálnímu zhotoviteli tohoto Nefinančního plnění tak, aby celková délka činila alespoň pět (5) let od dne jeho kolaudace (s výše uvedenými výjimkami). Městská část má právo požadovat odstranění vady bezplatnou opravou, kterou je Investor povinen učinit bez zbytečného odkladu s ohledem na charakter uplatněné vady. V případě

neopravitelných vad má Městská část právo na bezplatné dodání nové Části Nefinančního plnění, a to rovněž ve lhůtě přiměřené charakteru vady. V případě, že Investor nesplní svou povinnost odstranit vadu v době stanovené podle této Smlouvy a neučiní tak ani v náhradní lhůtě poskytnuté písemně Městskou částí, která bude přiměřená časové náročnosti na odstranění takové vady (vad), je Městská část oprávněna zajistit odstranění této vady na náklady Investora. Náklady na odstranění vady je Investor povinen uhradit bez zbytečného odkladu na základě výzvy Městské části k úhradě.

4. INFLAČNÍ DOLOŽKA

- 4.1 Výše Náhradního plnění, respektive jeho nesplněná část, se vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku k této Smlouvě) zvyšuje o průměrnou roční míru inflace (v každém kalendářním roce však maximální o 7,5 %), vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok (tj. za období od prvního dne předchozího kalendářního roku do posledního dne předchozího kalendářního roku), který je zveřejňován Českým statistickým úřadem.
- 4.2 Ke zvýšení Náhradního plnění dochází vždy zpětně k prvnímu dni každého kalendářního roku trvání této Smlouvy, bez ohledu na to, kdy bude údaj o průměrné roční míře inflace za uplynulý kalendářní rok v daném kalendářním roce zveřejněn. Případný pokles cen (deflace) se nezohledňuje (tj. v takovém případě zůstává výše plnění na úrovni předchozího kalendářního roku).
- 4.3 Pro vyloučení pochybností se stanoví, že valorizované (navýšené) plnění nahrazuje původní částku plnění a stává se základem pro případnou další indexaci v následujícím roce.

5. ÚPRAVA PLNĚNÍ

- 5.1 V případě, že dojde ke snížení maximální kapacity HPP Projektu předpokládané dle článku 2.4 výše, nedojde k úpravě plnění a Investor poskytne Městské části plnění ve výši předpokládané podle této Smlouvy, přičemž se nebude jednat o bezdůvodné obohacení Městské části a Investor nebude oprávněn jakýmkoli způsobem požadovat jakékoli vyrovnání.

6. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 6.1 Investor je oprávněn převést Projekt, vlastnické právo k Pozemkům Investora, popř. Pozemkům Vlastníků, které případně od Vlastníků nabyde, či kterémukoli z nich, třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Městské části (tj. se souhlasem Městské části daným před uzavřením smlouvy o zřízení Pozemků (Pozemku) mezi Investorem a nabyvatelem Pozemků (Pozemku). Městská část se zavazuje souhlas bez zbytečného odkladu vydat za podmínky, že Investor zajistí postoupení veškerých práv a povinností vyplývajících z Memoranda a této Smlouvy na nabyvatele Pozemků nebo Projektu a tento nabyvatel vstoupí v plném rozsahu do práv a povinností z Memoranda a této Smlouvy (a ostatních smluvních dokumentů); toto ujednání se nevztahuje na převody Pozemků v rámci přeměn Investora dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev ve znění pozdějších předpisů, které Investor plánuje v rámci konsolidace Pozemků pro realizaci Projektu, za předpokladu, že tato Smlouva bude výslovně zahrnuta

v projektu přeměny. V případě, že Investor nesplní tuto povinnost nejpozději s účinností ke dni nabytí vlastnického práva třetí osoby k Pozemkům (Pozemku) nebo Projektu, vzniká Městské části právo na smluvní pokutu ve výši 17.500.000,- Kč (slovy: sedmnáct milionů pět set tisíc korun českých).

- 6.2 Pokud bude Investor v prodlení se splněním své povinnosti úplně, řádně a včas provést Nefinanční plnění (Část Nefinančního plnění), předat Nefinanční plnění (Část Nefinančního plnění) a převést vlastnické právo k Nefinančnímu plnění (Části Nefinančního plnění) podle této Smlouvy toto porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy k nápravě Městské části je povinen ve prospěch Městské části poskytnout smluvní pokutu ve výši 5.500,- Kč (slovy: pět tisíc pět set korun českých) za každý započatý den prodlení se splněním porušované povinnosti.
- 6.3 Právo na smluvní pokutu Městské části vzniká, pokud Investor nenapraví porušení opravňující požadovat smluvní pokutu ani v dodatečné lhůtě k nápravě, která nesmí být kratší než 15 (patnáct) pracovních dní, kterou je Městská část povinna Investorovi k nápravě porušení poskytnout prostřednictvím písemné výzvy k nápravě, jejíž součástí bude i uvedení porušované povinnosti.
- 6.4 Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek (povinnost), který smluvní pokuta zajišťuje. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody ve výši převyšující smluvní pokutu. Strany prohlašují, že smluvní pokuty sjednané podle této Smlouvy považují za přiměřené s ohledem na hodnotu a význam utvrzených dluhů a sjednané v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

7. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 7.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 20 (dvacet) let ode dne uzavření této Smlouvy (dále jen "**Doba trvání**"). Pro vyloučení pochybností se stanoví, že Doba trvání neskončí dříve, než dojde k úplnému a řádnému poskytnutí Nefinančního plnění ze strany Investora. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že ustanovení tohoto článku 7. (*Trvání Smlouvy*) se neuplatní v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Stran v souladu s ujednáním Stran níže.

8. UKONČENÍ SMLOUVY

8.1 Důvody ukončení Smlouvy

Závazkový vztah založený Memorandem a touto Smlouvou může být ukončen pouze:

- 8.1.1 písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě; pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že dojde-li k ukončení této Smlouvy na základě vzájemné písemné dohody, bude součástí takové písemné dohody i ujednání Stran o vzájemném vypořádání veškerých peněžitých a jiných nároků Stran;
- 8.1.2 uplynutím Doby trvání; nebo
- 8.1.3 odstoupením kterékoli Strany s okamžitým účinkem v případě, že Společné povolení nenabyde právní moci ani do tří (3) let ode dne uzavření této Smlouvy; nebo

- 8.1.4 odstoupením Městské části v případě, že Investor poruší povinnost poskytnout Městské části řádně a včas Nefinanční plnění v souladu s touto Smlouvou a Memorandem.
- 8.2 Jakékoli jiné důvody stanovené platnými právními předpisy pro ukončení Memoranda a této Smlouvy Investorem (bez ohledu na formu takového ukončení) než ty, které jsou uvedeny v této Smlouvě, jsou tímto vyloučeny, s výjimkou zákonných ustanovení, kde je možnost ujednání si práva či povinností odchylně od zákona výslovně zakázána.
9. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
- 9.1 **Memorandum.** Veškerá ustanovení Memoranda, která nebyla touto Smlouvou dotčena (zejména zrušena, nahrazena, změněna a/nebo doplněna), zůstávají nadále platná a účinná. V případě rozporu mezi zněním této Smlouvy a zněním Memoranda, mají přednost ustanovení této Smlouvy.
- 9.2 **Vzdání se práv.** Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou neznamená vzdání se tohoto práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, neznamená to nebo nebude to vykládáno jako vzdání se práv vyplývajících z jiných ustanovení Smlouvy ani z jakéhokoli následného porušení stejného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty či doby pro plnění jakékoli povinnosti či učinění jakéhokoli úkonu nebo právního jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty či doby pro budoucí plnění dané povinnosti nebo učinění daného úkonu nebo právního jednání nebo jakékoli jiné povinnosti, úkonu či právního jednání.
- 9.3 **Informační povinnost.** Strany si poskytnou veškerou součinnost potřebnou pro řádné plnění povinností a pro umožnění výkonu práv podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany. Strany se zavazují, že si budou navzájem sdělovat všechny skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na splnění účelu této Smlouvy.
- 9.4 **Způsob úhrady újmy.** Jakákoli újma vzniklá porušením některé z povinností stanovených v této Smlouvě se bude hradit přednostně v penězích.
- 9.5 **Zákaz započtení.** Strany nejsou oprávněny provést jednostranné započtení jakékoli pohledávky za druhou Stranou.
- 9.6 **Změny Smlouvy.** Veškeré změny této Smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou dohodou Stran.
- 9.7 **Oznamování.** Strany se zavazují, že si budou navzájem sdělovat všechny skutečnosti, které mají nebo by mohly mít vliv na splnění účelu této Smlouvy. Strany se dohodly, že pro účely oznamování a doručování v souvislosti s touto Smlouvou budou používat následující kontaktní údaje:

Pokud jde o Městskou část:

Adresa: Zenklova 1/35, Praha 8-Libeň

oddělení: Správa Fondu rozvoje

IDDS: g5ybpd2

K rukám: vedoucího oddělení (příp. vedoucího odboru)

Pokud jde o Investora:

Adresa: adresa Investora zapsaná v obchodním rejstříku ke dni odeslání zásilky

IDDS: hq8uqxb

K rukám: předsedy a místopředsedy správní rady

- 9.8 **Rozhodné právo a řešení sporů.** Tato Smlouva se řídí Občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy České republiky. Strany se zavazují, že veškeré případné spory související s touto Smlouvou nebo z ní vyplývající (dále jen "**Spory**") se pokusí vyřešit smírně. Pokud se Stranám nepodaří vyřešit Spor ani do třiceti (30) pracovních dnů ode dne, kdy byla jedné Straně doručena výzva druhé Strany k zahájení jednání o řešení Sporu, bude Spor řešen příslušnými soudy České republiky.
- 9.9 **Oddělitelnost ustanovení.** V případě, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se po jejím uzavření stane neplatným nebo neúčinným, neovlivní to platnost nebo účinnost této Smlouvy jako celku nebo jejích ostatních ustanovení.
- 9.10 **Důvěrnost.** Strany výslovně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejímu zveřejnění v rozsahu dle dohody Stran. Pro vyloučení pochybností Investor výslovně prohlašuje, že obsah Dokumentace není důvěrný a může být zveřejněn třetím osobám současně s touto Smlouvou.
- 9.11 **Přílohy.** Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří:
- | | | |
|--------|-----------|--|
| 9.11.1 | Příloha 1 | Dokumentace |
| 9.11.2 | Příloha 2 | Souhlasy Vlastníků |
| 9.11.3 | Příloha 3 | Výpočet plnění |
| 9.11.4 | Příloha 4 | Základní parametry Nefinančního plnění |
- 9.12 **Počet vyhotovení.** Tato Smlouva je uzavřena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu, s tím že každá ze Stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních této Smlouvy.
- 9.13 **Platnost a účinnost.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, které zajistí Městská část bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po uzavření Smlouvy

10. **VEŘEJNOPRÁVNÍ DOLOŽKA**

Městská část Praha 8 ve smyslu ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha 8 na jejím/jeho 86. zasedání konaném dne 08.10.2025, číslo usnesení 0432/2025.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva uzavřena v den stanovený jako poslední u podpisů Stran připojených níže následovně:

V Praze, dne 11. 11. 2025

Městská část Praha 8

Podpis: _____

Jméno: Ondřej Gros

Funkce: starosta



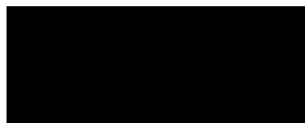
V Praze, dne 5. 11. 2025

NA KOŠINCE 2, a.s.

Podpis: _____

Jméno: Ing. arch. Jan Ludvík

Funkce: předseda správní rady



V Praze, dne 5. 11. 2025

NA KOŠINCE 2, a.s.

Podpis: _____

Jméno: Pavel Hellebrand

Funkce: člen správní rady



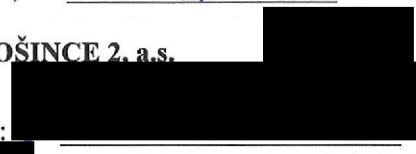
V Praze, dne 5. 11. 2025

NA KOŠINCE 2, a.s.

Podpis: _____

Jméno: Jiří Tošek

Funkce: člen správní rady



V Praze, dne _____ 2025



