

Dohoda o vypořádání

INO/34/07/000372/2026

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 19,

se sídlem Semilská 43/1, 197 00 Praha 9, IČO: 00231304,

zastoupena: Ivanou Šestákovou, starostkou

(dále jen „**MČ**“)

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

Na straně druhé:

Maloja Investment SICAV a.s.

se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO 05259797, DIČ: CZ05259797

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 21746

bank. spojení: 1388136776 / 2700

zastoupena: členem představenstva AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558 Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, kterého zastupuje Mgr. Jiří Frankič

(dále jen „**Investor 1**“)

a

Nové Kbely a.s.

se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO: 23729546, DIČ: CZ23729546

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 29968

bank. spojení: 1388170907 / 2700

zastoupena: Ing. Alanem Gütlem, předsedou správní rady a Eugenem Rodenem, členem správní rady

(dále jen „**Investor 2**“)

(Investor 1 a Investor 2 dále společně 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 dosaženo cílového stavu územně plánovací dokumentace („**Cílový stav ÚPD**“, jak je podrobněji definován níže), realizovat investiční záměr („**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- B. Smluvní strany současně s uzavřením této Dohody uzavřely podle pravidel uvedených v Metodice s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“, jak je podrobněji definována níže) Plánovací smlouvu č. PLA/34/07/000371/2026 (dále jen „**Plánovací smlouva**“, jak je podrobněji definována níže).
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 Stavebního zákona („**Stavební zákon**“, jak je podrobněji definován níže) a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým 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 povinnost Smluvních stran k poskytování součinnosti při povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti Municipality.
- F. Smluvní strany prohlašují, že Příspěvek Investora případně poskytovaný dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Dohodě.
- H. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Dohodu.

I. Definice a výklad Dohody

Definice

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

Cílovým stavem ÚPD se rozumí stav územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům, který nastane kterýmkoli z následujících způsobů:

- i) k dosažení Cílového stavu ÚPD dojde okamžikem nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP (dojde-li k jejímu vydání).
- ii) k dosažení Cílového stavu ÚPD dojde i nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydán Metropolitní plán (bude-li vydán, a to až již po předchozím vydání Změny ÚP či bez něj) v podobě, která ve vztahu k Pozemkům zaveden územně plánovací regulaci odpovídající Návrhu MP; nebo.
- iii) k dosažení Cílového stavu ÚPD dojde v důsledku jiné změny územně plánovací dokumentace, a to bez ohledu na procesní postup, kterým bude dosažena (změnou ÚP, vydáním Metropolitního plánu, obsahujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v jiné podobě než dle Návrhu MP, nebo jinou formou či postupem, včetně zrušení částí územně plánovací dokumentace), pokud po takové změně bude na Pozemcích přípustné realizovat výstavbu v rozsahu HPP alespoň z 90 %; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. V.9.

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

Dodatečnou kapacitou HPP se rozumí kapacita HPP Investičního záměru ujednaná v Základních parametrech, kterou bude možné po dohodě s HMP čerpat z Pozemků HMP v lokalitě bezprostředně navazující na Investiční záměr, které se budou nacházet v budoucí tzv. transformační ploše po přijetí Metropolitního plánu, nad rámec maximální kapacity HPP ÚP Investičního záměru, pokud její čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů.

Dodatečným finančním příspěvkem se rozumí peněžní prostředky, které je Investor povinen uhradit HMP za čerpání Dodatečné kapacity HPP a/nebo MČ postupem dle čl. IV.5 a čl. V.10 iii) Dohody.

Dalším finančním příspěvkem se rozumí případné finanční plnění nad rámec Finančního příspěvku dle čl. V.10 bod i) až iii) této Dohody, které má být poskytnuto za podmínek uvedených v čl. V.14 odst. iv) bod 5) této Dohody, nedojde-li včas k uzavření Navazující smlouvy.

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

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

Fondem HMP se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidován Finanční příspěvek nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Dohodou. Číslo účtu Fondu HMP: 616016-5157998/6000, bankovní spojení PPF banka a.s.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je smluvní stranou této Dohody a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

HPP se do Rozhodného dne rozumí HPP ÚP. Poté, co nastane Rozhodný den, se HPP rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP, a to dle pravidel stanovených v čl. IX. Dohody.

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

HPP MPP se rozumí hrubá podlažní plocha započitatelná (vstupující do výpočtu) dle regulativů Metropolitního plánu.²

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

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora, který má být realizován na Pozemcích v mezích sjednaných Základních parametrů (nebo v mezích odchylek od Základních parametrů v souladu s touto Dohodou), a který vyžaduje dosažení Cílového stavu ÚPD, spočívající v transformaci průmyslového areálu a ve výstavbě projektu „KBELY 2 konverze brownfieldu v Praze 19“. Není-li výslovně dohodnuto jinak, Investiční záměr může být předmětem řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona jako celek, nebo postupně po jeho jednotlivých částech/etapách dle volby Investora.

Investorem se rozumí společně společnost Maloja Investment SICAV a.s., se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO: 052 59 797 a společnost Nové Kbely a.s., se sídlem Mladoboleslavská 1148, Kbely, 197 00 Praha 9, IČO: 237 29 546, ledaže z kontextu Dohody bude vyplývat, že pojmem Investor je myšlena pouze Maloja nebo Nové Kbely. přičemž ten investor, který bude vlastníkem Pozemků bude zároveň i stavebníkem připravovaného Investičního záměru ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona. Ze všech práv a závazků, které dle znění této Dohody náleží Investorovi, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně Maloja i Nové Kbely.

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

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

MČ se rozumí Městská část Praha 19, IČO: 00231304, se sídlem Semilská 43/1, 197 00 Praha 9, která je smluvní stranou této Dohody, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve spojení s usneseními Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Dohody.

Metropolitním plánem se rozumí nový územní plán hlavního města Prahy, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 a jehož návrh je aktuálně projednáván.

Nájemní smlouva má význam uvedený v čl. V.14 odst. iv) bod 1) této Dohody.

Navazující smlouvou se rozumí smlouva uzavřená v budoucnu mezi MČ, na straně jedné a Investorem 1 na straně druhé, jejíž obsah a podmínky jsou rámcově vymezeny v čl. V.14 odst. iv) bod 2) 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.

² Pro účely této Smlouvy se hrubou podlažní plochou započitatelnou dle regulativů Metropolitního plánu rozumí regulované množství hrubých podlažních ploch vstupujících do výpočtu dle čl. 96 odst. 1 a 4 Návrhu MPP.

Návrhem MP se rozumí návrh Metropolitního plánu ve verzi zveřejněné pro opakované veřejné projednání dne 20. 10. 2025, podle které se Pozemky nacházejí v zastavitelné transformační ploše 411/178/2204 s obytným využitím a heterogenní strukturou v lokalitě 178/Kbeličky. Pro dotčenou transformační plochu jsou stanoveny koeficient maximálního zastavění budovami ($Z_{\max}$): 100 %, koeficient základního zastavění budovami (Z_z): 35 % a koeficient základní podlažnosti (V_z): 4,5. Pro transformační plochu je pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy 994/178/1075. Dále je na Pozemcích stanovena výšková regulace pro nově navrženou zástavbu s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 NP).

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

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

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva č. PLA/34/07/000371/2026 uzavřená současně s touto Dohodou mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

Podmiňující plánovací smlouvou se rozumí plánovací smlouva, jejímž uzavřením podmiňuje Návrh MP v souladu s § 81 odst. 3 Stavebního zákona rozhodování v území na Pozemcích a která v případě vydání Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě odpovídající Návrhu MP bude podmínkou pro rozhodování v území na Pozemcích.

Povoleným zatížením se rozumí zatížení Pozemků nebo jejich částí, které představují Nefinanční plnění, služebností inženýrské sítě či jinou služebností třetí osoby k předmětu Nefinančního příspěvku, pokud tyto nebrání nebo neomezuji řádné využívání Nefinančního příspěvku k sjednanému nebo obvyklému účelu.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Dohody (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území) a které představují území řešené touto Dohodou.

Podstatným omezením Investičního záměru se rozumí situace, kdy po prvním dosažení Cílového stavu ÚPD dojde ke změně územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům nebo jejímu zrušení s tím důsledkem, že taková změna či zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru v souladu se Základními parametry; za takový případ se považuje zejména snížení maximální přípustné kapacity HPP výstavby na Pozemcích o více jak 10 % Maximální kapacity HPP ÚP, znemožnění dominantního využití Pozemků pro bytovou funkci či jiné obdobně závažné případy.

Pozemky HMP se rozumí pozemky nebo částí pozemků parc. č. 1941/1, parc. č. 1941/3, parc. č. 2001, parc. č. 2002, parc. č. 2144, parc. č. 2145/1 a parc. č. 2145/2, vše v k.ú. Kbely, obec Praha, ve vlastnictví HMP a svěřené správě MČ, ze kterých bude za podmínek dle čl. IV.5 Dohody možné čerpat Dodatečnou kapacitu HPP.

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

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

Regulačním výkresem se rozumí výkres v příloze č. 3A této Dohody označený „VÝKRES REGULACE projektu KBELY 2 konverze brownfieldu v Praze 19“, zpracovaný Schindel Seko architekti s.r.o. 05/01/2026, který v souladu s čl. IV.1 Dohody stanoví Základní parametry nebo jejich část.

Rozhodným dnem se rozumí den, kdy Investor poprvé od uzavření Dohody podá k stavebnímu úřadu jakoukoli žádost o povolení (části) Investičního záměru na Pozemcích, kterou má stavební úřad posuzovat dle regulativů Metropolitního plánu.³

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Dohody, která bude případně uzavřena mezi Investory (jako postupitelem), MČ a HMP (jako postoupenými stranami) a Povoleným nabyvatelem (jako postupníkem), který bude novým vlastníkem Pozemků, na základě které Povolený nabyvatel vstoupí do všech práv a povinností z této Dohody, včetně všech práv obligační povahy.

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 Investoři musí dle této Dohody dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. IV.1 této Dohody.

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP pořizovaná ke dni uzavření této Dohody pod číslem Z 3539/28, tj. změna ÚP, která za účelem revitalizace průmyslového areálu na Pozemcích navrhuje plochu se všeobecně smíšeným využitím s individuálně stanoveným kódem míry využití S (SV-S; KPP = 1,55 a KZ = 0,22), na úkor části stávající plochy s využitím nerušící výroby a služeb (VN) a části stávající plochy s využitím izolační zeleň (IZ), po jejímž vydání budou Pozemky dosahovat maximální kapacity HPP ve výši HPP 86 481 m². Oznámení o zahájení řízení o vydání změn vlny 28 Z 3523/28, Z 3533/28, Z 3536/28 a Z 3539/28 bylo vyvěšeno na úřední desce ve dnech od 09.03.2025 do 15.04.2025 a veřejné projednání proběhlo dne 08.04.2025.

- 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 dojde k dosažení Cílového stavu ÚPD, a to dojde-li k zániku Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů,

³ Tj. nebude se jednat o záměr nebo část záměru, jejichž přípustnost se dle právních předpisů anebo dle ustanovení Metropolitního plánu (viz čl. 167 Návrh MP) posuzuje dle regulativů ÚP.

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. XIII.14 Plánovací smlouvy, jsou Smluvní strany připraveny v dobré víře jednat o nahrazení zrušené Plánovací smlouvy nebo její části Novou smlouvou postupem dle tohoto čl. III. Dohody, přičemž obsah těchto ujednání bude v maximální možné míře odpovídat původně zamýšlenému účelu Smluvních stran při sjednávání původní Plánovací smlouvy, včetně zrušených ustanovení, přičemž však tato nová ujednání musí být plně v souladu s právními předpisy a musí plně respektovat a v nezbytném rozsahu 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 na zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy, kterou předloží ostatním Smluvním stranám vč. podrobného odůvodnění. Ostatní Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co obdrží návrh na uzavření Nové smlouvy, sdělí, zda s návrhem souhlasí, nebo předloží konkrétní návrh na úpravy takového návrhu, vč. odůvodnění. Smluvní strany budou postupovat v dobré víře tak, aby k uzavření Nové smlouvy došlo co nejdříve a bez zbytečných odkladů, nejpozději však do 2 let od pravomocného zrušení Plánovací smlouvy nebo její části (dále jen „**Lhůta k uzavření Nové smlouvy**“).
- III.3 Během Lhůty k uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat tak, aby neohrozily původní účel Plánovací smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak, aby neohrozily nahrazení zrušené části Plánovací smlouvy nebo zrušené Plánovací smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany se zejména vyvarují jakýchkoli nevratných kroků.
- III.4 Smluvní strany si do uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle Plánovací smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Plánovací smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění, přičemž na takové poskytnuté plnění se během Lhůty k uzavření Nové smlouvy pohlíží jako na zálohu na budoucí plnění Investora, a to v podobě plnění dle Nové smlouvy (bude-li uzavřena) nebo v podobě Příspěvku dle čl. V. této Dohody.
- III.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou po marném uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy postupovat dle čl. V této Dohody.

IV. Základní parametry

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

- i) Maximální kapacita HPP ÚP Investičního záměru 86 481 m².
- ii) Dodatečná kapacita HPP 12 590 m²;

Investor je po vydání Metropolitního plánu oprávněn čerpat Dodatečnou kapacitu HPP, kterou bude možné po dohodě s HMP a/nebo MČ dle čl. IV.5 této Dohody čerpat z Pozemků HMP v lokalitě bezprostředně navazující na Investiční záměr, které se budou nacházet v budoucí tzv. transformační ploše po přijetí Metropolitního plánu, nad rámec maximální kapacity HPP Investičního záměru, která bude umožněna Metropolitním plánem, tj. 83 284 m², pokud čerpání umožní vydání Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů; v takovém případě tedy celková kapacita

HPP Investičního záměru nepřekročí součet kapacity HPP Investičního záměru dle Metropolitního plánu a Dodatečné kapacity HPP, tj. 95 874 m².

- iii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu, které jsou v Regulačním výkresu v příloze č. 3A této Smlouvy, které jsou současně uvedeny v části A přílohy č. 3B této Smlouvy.

(Základní parametry dle čl. IV.1 bodu i) až iii) této Dohody dále jako „**Základní parametry kategorie I**“).

- iv) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3A této Smlouvy, které jsou současně uvedeny v části B přílohy č. 3B této Smlouvy.

(Základní parametry dle čl. IV.1 bodu iv) této Dohody dále jako „**Základní parametry kategorie II**“).

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

Nepodstatné odchylky

- IV.3 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Dohody zjevné z jiných okolností. Za porušení Základních parametrů se nepovažuje případ, kdy je Investiční záměr v rozporu se Základními parametry ve zjevně nepodstatném ohledu z důvodu, že bylo nutné respektovat požadavky uvedené v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona nebo jiného právního předpisu, a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku při zachování Základních parametrů. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP ÚP Investičního záměru.

Doporučené parametry

- IV.4 Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků, obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3A, které jsou současně uvedeny v části C přílohy č. 3B této Smlouvy (dále jen „**Doporučené parametry**“), nejsou součástí Základních parametrů. V případě, že by se Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru zamýšlel v podstatném ohledu odchýlit od Doporučených parametrů, bude tuto skutečnost před realizací příslušné části Investičního záměru konzultovat s HMP a MČ za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení.

Navýšení HPP při využití koeficientů z Pozemků HMP

- IV.5 Maximální kapacita HPP stanovená v čl. IV.1i) ve výši 86 481 m² byla vypočtena jako součin výměry Pozemků a KPP v plochách předpokládaných na těchto Pozemcích dle Změny ÚP. Návrh MP v důsledku rozdílné velikosti tzv. transformační plochy, která má v Návrhu MP menší rozlohu než ve Změně ÚP, umožňuje na Pozemcích využít kapacitu HPP nižší, než je Maximální kapacita HPP stanovená v čl. IV.1i), a to pouze 83 284 m² HPP. HMP a MČ (vzhledem k tomu, že Pozemky HMP jsou svěřeny do správy MČ) deklarují připravenost po vydání Metropolitního plánu, dojde-li k němu, udělit Investorovi souhlas s využitím části Pozemků HMP v lokalitě bezprostředně navazující na Investiční záměr, které se budou nacházet v budoucí tzv. transformační ploše po vydání Metropolitního plánu, za účelem výpočtu koeficientů míry využití území při povolení Investičního záměru v rozsahu Dodatečné kapacity HPP, to vše v souladu s usnesením Rady HMP č. 2773 ze dne 27. 11. 2023, které upravuje pravidla čerpání koeficientů míry využití území, případně v souladu s jinými pravidly, která dosavadní pravidla nahradí („**Pravidla**“), a dále

na základě v budoucnu uzavřené smlouvy za úplaty stanovenou v souladu s Pravidly. Uzavře-li Investor uvedenou smlouvu s HMP a/nebo MČ, je oprávněn o HPP využívané díky čerpání koeficientů z Pozemků HMP navýšit kapacitu HPP Investičního záměru, a to případně až na 95 874 m², tedy kapacitu předpokládanou dle Regulačního výkresu ve staveních blocích. Dojde-li k tomuto navýšení nad 83 284 m² HPP, je Investor povinen uhradit HMP a/nebo MČ Dodatečný finanční příspěvek, jak je dále podrobněji uvedeno v čl. V.10 bod iii), nebude-li tento Dodatečný finanční příspěvek nahrazen platbou, kterou Investor uhradí na základě smlouvy uzavřené s HMP a/nebo MČ dle Pravidel. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za porušení závazku Investora dodržet Základní parametry při přípravě Investičního záměru se nepovažuje situace, kdy Investor činí přípravné a projekční kroky za účelem využití Dodatečné kapacity HPP postupem dle tohoto odstavce až do výše 95 874 m² HPP. Investor je však oprávněn požádat o povolení dílčí části Investičního záměru, které by ve spojení s jinými podanými žádostmi o povolení Investičního záměru nebo ve spojení s již vydanými povoleními překročilo Maximální kapacitu HPP 83 284 m² teprve poté, co případně uzavře s HMP příslušnou smlouvu dle Pravidel o čerpání koeficientů z Pozemků HMP, ze kterých bude dodatečná kapacita HPP čerpána.

Ověření souladu se Základními parametry

- IV.6 Investor je oprávněn písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Dohody, o písemné stanovisko k souladu projektové dokumentace pro povolení záměru (dále společně jen „**Dokumentace**“) se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“).
- IV.7 Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů na takovou Dokumentaci. Dokumentace bude vypracována v počtu a formátech vyžadovaných HMP.
- IV.8 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 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 HMP.
- IV.9 Za porušení Základních parametrů dle Dohody se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP ověřilo a potvrdilo postupem dle Dohody její soulad se Základními parametry. Potvrdilo-li HMP soulad Dokumentace se základními parametry postupem dle Plánovací smlouvy, považuje se takové potvrzení také za potvrzení pro účely této Dohody.
- IV.10 Ověření souladu Dokumentace se Základními parametry dle čl. IV.6 a násl. této Dohody se vztahuje výlučně k Základním parametrům a nepředstavuje odsouhlasení dalších vlastností záměru uvedeného v projektové dokumentaci nad rámec Základních parametrů.

Komplexní odsouhlasení Dokumentace

- IV.11 Investor je oprávněn, každý sám za sebe písemně požádat MČ, s odkazem na tento čl. IV.11 Dohody, o komplexní odsouhlasení Dokumentace, tj. potvrzení, že MČ souhlasí se všemi aspekty Investičního záměru, které vyplývají z Dokumentace (dále jen „**Žádost o komplexní odsouhlasení**“). Nedílnou součástí Žádosti o komplexní odsouhlasení je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů, vypracovaná v počtu a formátech vyžadovaných MČ. MČ po obdržení řádné a úplné Žádosti o komplexní odsouhlasení posoudí obsah Dokumentace. Nebude-li mít k obsahu Dokumentace MČ žádné připomínky, vystaví Investorovi do devadesáti (90) dnů od doručení Žádosti o komplexní odsouhlasení písemné potvrzení, v němž

bude výslovně s odkazem na tento čl. IV.11 Dohody uvedeno, že MČ po komplexním posouzení Dokumentace se Záměrem v podobě dle Dokumentace souhlasí. Písemné potvrzení dle tohoto čl. IV.11 Dohody musí být vydáno k jednoznačně identifikované Dokumentaci, a to starostou nebo místostarostou MČ na základě rozhodnutí Rady MČ. Bude-li mít MČ k Dokumentaci připomínky, tyto Investorovi písemně sdělí do devadesáti (90) dnů od doručení řádné a úplné Žádosti o komplexní odsouhlasení. Ustanovením tohoto odstavce není dotčen závazek MČ respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru.

V. Příspěvek

- V.1 Investor prohlašuje, že bude-li k dosažení Cílového stavu ÚPD, zpravidla tedy v okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně-plánovací dokumentace stanovující ve vztahu k Pozemkům regulaci odpovídající Cílovému stavu ÚPD, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního záměru prostřednictvím Příspěvku poskytnutého Municipality dle této Dohody. Municipality prohlašují, že mají zájem takový Příspěvek přijmout. Investor prohlašuje, že Příspěvek Investora dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- V.2 Nárok Municipality na poskytnutí Příspěvku Investorů vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude dosaženo Cílového stavu ÚPD, a (iii) ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Tím není dotčena splatnost Příspěvku Investora ve smyslu čl. V.10 a násl. této Dohody.

Podmínka v Metropolitním plánu

- V.3 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části v době, kdy:
- i) na Pozemcích bude dle platné územně plánovací dokumentace rozhodování v území podmíněno uzavřením Podmiňující plánovací smlouvy (dále jen „Podmínka“);
 - ii) k Investičnímu záměru či jeho části dosud nebylo vydáno pravomocné povolení; a
 - iii) Investiční záměr či jeho část nelze bez uzavřené Podmiňující plánovací smlouvy povolit,
- tak lhůty splatnosti Finančního příspěvku Investora dle čl. V.10 této Dohody a lhůty splatnosti Nefinančního příspěvku Investora dle čl. V.14 této Dohody nebudou, ani nezačnou běžet, a to až do doby odpadnutí Podmínky uzavření Podmiňující plánovací smlouvy pro povolení Investičního záměru či jeho části v platné územně plánovací dokumentaci (uplynutím doby trvání Podmínky, změnou územně plánovací dokumentace vedoucí k odstranění Podmínky či jinak). Po odpadnutí Podmínky pokračují lhůty splatnosti ve svém původním běhu, neskončí však dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.
- V.4 Pokud bude zrušení Plánovací smlouvy či její části v době trvání Podmínky bránit povolení pouze části Investičního záměru, staví se lhůty splatnosti pouze s ohledem na část Příspěvku Investora vztahující se k této části Investičního záměru. To platí i pro část Příspěvku vázanou na dosažení Cílového stavu ÚPD, pokud v době trvání Podmínky nelze Investiční záměr povolit. Pokud trvání

Podmínky brání povolení pouze části Investičního záměru, staví se splatnost pouze poměrné části Příspěvků vázaného na dosažení Cílového stavu ÚPD.

- V.5 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části ve smyslu čl. V.3 této Dohody, některá ze Smluvních stran předloží písemnou výzvu na zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy dle čl. III.2 Dohody a tato Dohoda nebude ve Lhůtě pro uzavření Nové Smlouvy z důvodů na straně Municipality uzavřena, nedojde k úpravě výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku ani jiných částek uvedených v této Dohodě o míru inflace dle Inflačního indexu v souladu s čl. V.13 této Dohody za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy do okamžiku odpadnutí této překážky („**Období trvání překážky**“). V takovém případě se pro roční valorizaci za uplynulý kalendářní rok upravenou v čl. V.13 této Dohody použije upravený Inflační index, který se bude rovnat výši upravené roční míry inflace vyjádřené v procentech podle průměru přírůstku průměrných měsíčních indexů spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, přičemž za kalendářní měsíce spadající (byť zčásti) do Období trvání překážky se budou takovéto průměrné měsíční indexy rovnat nule (tzn. že veškeré dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku ani jiné částky uvedené v této Dohodě nebudou za kalendářní měsíce, které spadají do Období trvání překážky, valorizovány a Inflační index pro uplynulý kalendářní rok bude v návaznosti na to proporčně ponížen).

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 nebo splnit další závazky dle Plánovací smlouvy by zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen 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 Investorům vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvku podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro část Příspěvku, které záloha odpovídá, inflační doložka sjednaná touto Dohodou, tj. po úhradě zálohy na Příspěvek se Příspěvek (jeho části, které záloha odpovídá) nenavýšuje o inflaci.
- V.9 Pokud v průběhu plnění této Dohody dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investory původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu či závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí nebo v důsledku přijetí Metropolitního plánu, bude výše Příspěvku Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Příspěvku a této Dohody. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným HMP a MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP ÚP) prokázat HMP a MČ. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Dohodě za účelem úpravy výše a struktury Příspěvku Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvku Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku. Dojde-li k úpravě Příspěvku Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP ÚP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální

kapacita HPP ÚP coby Základní parametr dle této Dohody se adekvátně sníží. Čerpání Dodatečné kapacity HPP po přijetí Metropolitního plánu dle čl. IV.5 Dohody tímto není dotčeno.

Finanční příspěvek

V.10 Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách splatnosti Finančního příspěvku v celkové výši **56 430 000 Kč** (slovy: padesát šest milionů čtyři sta třicet tisíc korun českých) dle této Dohody za následujících podmínek.

i) Investoři poskytnou společně a nerozdílně do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy (i) ve prospěch HMP část Finančního příspěvku ve výši **8 464 500 Kč** (slovy: osm milionu čtyři sta šedesát čtyři tisíc pět set korun českých) a současně (ii) ve prospěch MČ část Finančního příspěvku ve výši **8 464 500 Kč** (slovy: osm milionu čtyři sta šedesát čtyři tisíc pět set korun českých). Pokud Investoři poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a HMP a/nebo MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. i) Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.8 tím není dotčeno.

ii) Část Finančního příspěvku ve výši **19 750 500 Kč** (slovy: devatenáct milionů sedm set padesát tisíc pět set korun českých) poskytnou Investoři společně a nerozdílně HMP a současně část Finančního příspěvku ve výši **19 750 500 Kč** (slovy: devatenáct milionů sedm set padesát tisíc pět set korun českých) poskytnou Investoři společně a nerozdílně MČ ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr, následujícím způsobem:

(1) Do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytnou Investoři společně a nerozdílně:

(a) HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin 1/2 HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci povolení záměru, a částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru, a současně

(b) MČ část Finančního příspěvku stanovenou jako součin 1/2 HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci povolení záměru, a částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

Takto vypočtená částka bude snížena o částky (částku) Finančního plnění, které již Investoři poskytli dle Plánovací smlouvy a které HMP a/nebo MČ drží jako zálohu podle čl. V.8 této Dohody. Pro účely výpočtu snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, která 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 této Dohody tím však není dotčeno. Případná zbývající výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.

(2) Do 3 měsíců poté, co **po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy** nabude právní moci kterékoli povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, poskytnou Investoři společně a nerozdílně:

- (a) HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin 1/2 HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.13 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru, a současně
- (b) MČ část Finančního příspěvku stanovenou jako součin 1/2 HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých dvacet haléřů), 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 31. 12. 2033 k podání žádosti o povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, respektive pro Investiční záměr jako celek, jsou Investoři povinni uhradit HMP doplatek Finančního příspěvku ve vztahu k takové části z Maximální kapacity HPP ÚP ve vztahu k níž dosud nedošlo ke splatnosti Finančního příspěvku dle čl. V.10. ii) Dohody, a to obdobně postupem dle čl. V.10 ii) (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.
- (4) Pro účely článku V.10 ii) Dohody se považuje za povolení záměru rovněž povolení změny stavby před jejím dokončením, pokud v důsledku takové změny dojde ke zvýšení HPP stavby povolené takovým povolením záměru.
- iii) V případě, že Investor po vydání Metropolitního plánu při povolení Investičního záměru využije možnost navýšení kapacity HPP Investičního záměru dle čl. IV.5 Dohody a HPP Investičního záměru dle vydaných pravomocných povolení překročí kapacitu HPP Investičního záměru ve výši 83 284 m², Investor bezplatně poskytne HMP a/nebo MČ dodatečný Finanční příspěvek (dále jen „**Dodatečný finanční příspěvek**“) ve výši 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých) za každý započatý m² HPP nad rámec základní kapacity HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu ve výši 83 284 m², upravený k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.13 této Dohody za dále stanovených podmínek. Nárok HMP a/nebo MČ na poskytnutí Dodatečného finančního příspěvku vzniká právní mocí povolení Investičního záměru či jeho části, kterým bude na Pozemcích povolena stavba, která, ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami na Pozemcích, překročí kapacitu HPP Investičního záměru ve výši ve výši 83 284 m². Nárok se vždy automaticky sníží o úplatu, kterou se Investor zavázal poskytnout HMP a/nebo MČ za umožnění využití dodatečných HPP (čerpání koeficientů) z Pozemků HMP na základě smlouvy uzavřené s HMP a/nebo MČ dle Pravidel ve smyslu čl. IV.5 Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že bude-li úplata dle smlouvy s HMP a/nebo MČ uzavřené podle Pravidel rovna nebo vyšší případnému nároku na Dodatečný finanční příspěvek, nárok na Dodatečný finanční příspěvek HMP a/nebo MČ dle této Dohody nevznikne a Investor tak bude povinen hradit úplatu jen dle smlouvy uzavřené dle Pravidel. Dnem rozhodným pro porovnání výše úplaty dle Pravidel a Dodatečného Finančního příspěvku dle předchozích dvou vět tohoto odstavce je den, kdy dle uzavřené smlouvy mezi Investorem a HMP a/nebo MČ dle Pravidel bude závazně stanovena výše úplaty za čerpání dodatečných koeficientů (resp. navýšení HPP) z Pozemků HMP.

- (1) Do 3 měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP a/nebo MČ část Dodatečného finančního příspěvku, stanovenou jako součin (i) HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly **před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy** právní moci povolení záměru, a které ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami v rámci Investičního záměru na Pozemcích překročí kapacitu HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu (tj. v rozsahu nad 83 284 m² HPP) a (ii) částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
- (2) Do 3 měsíců poté, co **po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy** nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, která, ať už samostatně či v souhrnu s dříve povolenými stavbami v rámci Investičního záměru na Pozemcích, překročí kapacitu HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu ve výši ve výši 83 284 m², poskytne Investor HMP a/nebo MČ část Dodatečného finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru (v rozsahu nad 83 284 m² HPP) a částky 3 115 Kč (slovy: tři tisíce sto patnáct korun českých), 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.

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

- iv) Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního příspěvku, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na vydání povolení záměru, pokud:
- (1) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení;
 - (2) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;
 - (3) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, ke změně povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto odstavci pod body 1), 2) a 3) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního příspěvku. Tím není dotčen případný postup dle čl. V.9 Dohody.

- V.11 Částky ve prospěch HMP poskytnou Investoři do Fondu HMP, a to na bankovní účet č. 616016-5157998/6000 vedený u PPF banky a.s., nesdělí-li HMP Investorům předem písemně jiný bankovní účet.
- V.12 Částky ve prospěch MČ poskytnou Investoři na bankovní účet č. 150017-2000932309/0800 vedený u Česká Spořitelna a.s., nesdělí-li MČ Investorům předem písemně jiný bankovní účet.

Inflační index

- V.13 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Dohody za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Dohodě, pokud tak Dohoda stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Dohody a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

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.

S ohledem na tarify, které Smluvní strany použily pro výpočet referenční hodnoty Plnění Investorů dle Metodiky HMP při zahájení jednání o Plánovací smlouvě, tj. tarify platné pro rok 2025, ve kterém T1 činí 948 Kč a T2 činí 3 115 Kč, se Smluvní strany také dohodly, že k prvnímu inflačnímu navýšení dle tohoto článku dojde k 1. květnu 2026, a to případně i zpětně, pokud by s ohledem na proces schvalování a uzavírání této Dohody došlo k jejímu uzavření až po tomto datu; ke zpětné valorizaci v takovém případě dojde k okamžiku uzavření Dohody.

Nefinanční příspěvek

- V.14 Investor poskytne Nefinanční příspěvek dle této Dohody následovně:
- Investor vyprojektuje a zrealizuje veřejné prostranství s parkovým charakterem určené k soustředění pobytových aktivit ve veřejném prostoru v lokalitě MČ a označené jako prostor N01 v rámci Regulačního výkresu („**Veřejné prostranství N01**“) a převede do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ **pozemky pro Veřejné prostranství N01 („Pozemky pro Veřejné prostranství N01“)**, kdy předmětem převodu bude část Pozemků o předpokládané výměře cca 1 700 m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. 4 Dohody, a to na základě kupní smlouvy uzavřené s MČ dle vzoru v příloze č. 6 této Dohody. Investor při realizaci tohoto Nefinančního příspěvku dodrží standardy a parametry obsažené v příloze č. 5 této Dohody. MČ uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované části Nefinančního příspěvku odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však Investorovi uhradí částku 207 213 Kč upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody za realizaci Veřejného prostranství N01 a částku 34 527 Kč, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody, za převod Pozemků pro Veřejné prostranství N01. Investor převede Pozemky pro Veřejné prostranství N01, do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ nejpozději do 8 let od dosažení Cílového stavu ÚPD.
 - Investor vyprojektuje veřejné prostranství a dopravní infrastruktury, konkrétně komunikaci, cyklostezku a chodník (společně „**Ulice Severní s cyklostezkou**“), v lokalitě MČ Investor **zrealizuje výstavbu komunikace („Komunikace Severní“), a převede do vlastnictví HMP a do správy MČ pozemky pro komunikaci a cyklostezku pro ulici Severní („Pozemky Ulice Severní s cyklostezkou“)**, kdy předmětem převodu bude část Pozemků

o předpokládané výměře cca 5 774 m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. 4 Dohody, a to na základě kupní smlouvy uzavřené s MČ dle vzoru v příloze č. 6 této Dohody. Investor při realizaci tohoto Nefinančního příspěvku dodrží standardy a parametry obsažené v příloze č. 5 této Dohody. MČ uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované části Nefinančního příspěvku (výstavby Komunikace Severní) odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však Investorovi uhradí částku 462 573 Kč, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody a částku 117 270 Kč, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody, za převod Pozemků Ulice Severní s cyklostezkou.

Současně s tímto Nefinančním příspěvkem Investor **poskytne MČ projektovou dokumentaci pro cyklostezku („Projekt cyklostezky“)**. MČ při postoupení práv k Projektu cyklostezky uhradí Investorovi částku 14 100 Kč, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody.

Investor převede Pozemky Ulice Severní s cyklostezkou do vlastnictví HMP, a správy MČ, předá MČ Projekt cyklostezky a převede MČ veškerá majetková práva k Projektu cyklostezky nejpozději do 8 let od dosažení Cílového stavu ÚPD.

- iii) Investor vyprojektuje veřejné prostranství a rekreační vybavení, konkrétně sportoviště („**Sportoviště**“) zrealizuje úpravu pozemků Sportoviště, **a převede do vlastnictví HMP a správy MČ pozemky pro Sportoviště („Pozemky Sportoviště“)**, kdy předmětem převodu bude část Pozemků o předpokládané výměře cca 4 081 m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. 4 Dohody, a to na základě kupní smlouvy uzavřené s MČ dle vzoru v příloze č. 7 této Dohody. Investor při realizaci tohoto Nefinančního příspěvku dodrží standardy a parametry obsažené v příloze č. 5 této Dohody. MČ uhradí na základě uzavřené kupní smlouvy Investorovi cenu realizované části Nefinančního příspěvku - úpravy Pozemků Sportoviště, odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů, nejvýše však Investorovi uhradí částku 45 000 Kč upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody, a částku 977 481 Kč, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody, za převod Pozemků Sportoviště. Investor převede Pozemky pro Sportoviště do vlastnictví HMP, a správy MČ, předá nejpozději do 7 let od dosažení Cílového stavu ÚPD.

Současně s tímto Nefinančním příspěvkem Investor **poskytne MČ projektovou dokumentaci pro Sportoviště** vypracovanou ze strany 4DS, spol. s r.o. (IČO: 264 78 196) pro realizaci Sportoviště zahrnující následující projektové fáze, které budou dodány v následujících termínech: (1) Ideová studie – nejpozději do 3 měsíců od dosažení Cílového stavu ÚPD; (2) Projektová dokumentace pro povolení záměru Sportoviště – nejpozději do 6 měsíců od schválení ideové studie ze strany MČ; (3) Prováděcí projekt (DPS) - nejpozději do 6 měsíců od schválení Projektová dokumentace pro povolení záměru Sportoviště ze strany MČ, a to vše v souladu se zadáním uvedeným v příloze č. 5 této Smlouvy („**Projekt Sportoviště**“). MČ při postoupení práv k Projektu Sportoviště uhradí Investorovi částku 150 000 Kč, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.13 této Dohody.

- iv) Za účelem zajištění občanské vybavenosti v podobě knihovny a komunitního centra sloužící zejména občanům MČ („**Knihovna**“) Investor **vyprojektuje projekt Knihovny a zřídí ve prospěch MČ služebnost bezplatného užívání Knihovny** v souladu s následujícími podmínkami:

- 1) MČ si na základě nájemní smlouvy ze dne 10. 7. 2024, č. 37/2024/OKS, uzavřené mezi MČ a Investorem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 6. 2025 („**Nájemní smlouva**“), od Investora pronajímá část budovy č. p. 1116 („**Budova**“), jež je součástí pozemku parc. č. 1944/38 v k. ú. Kbely, a to prostory o celkové zastavěné ploše 913 m² v severní

části 1. NP Budovy („**Prostory**“); Prostory jsou pronajaty za účelem provozu kulturního a kreativního centra, včetně knihovny pro veřejnost spolu s provozem kavárny, případně v kombinaci s prodejem pekařských či cukrářských výrobků pro veřejnost („**Knihovna**“). Dle Nájemní smlouvy smí MČ užívat také 8 parkovacích stání a nevýlučně užívat také společné prostory nacházející se v uvedené budově („**Parkovací stání**“ a společně s Prostory jako „**Předmět užívání**“). Doba nájmu je v Nájemní smlouvě sjednaná na dobu určitou od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2034. Nájemné za pronájem Prostor je od 1. 1. 2026 sjednáno ve výši 228 250 Kč bez DPH za měsíc a nájemné za Parkovací stání od 1. 1. 2026 činí 12 000 Kč bez DPH za měsíc. MČ dle Nájemní smlouvy obdržela Prostory ve stavu „Shell & core“, jak tento stav definuje čl. IV. bod 4. Nájemní smlouvy a následně v něm v souladu s čl. IV. bodem 7. Nájemní smlouvy provedla tam popsané vnitřní úpravy a Prostory vybavila inventářem, aby mohl být využíván k účelu provozu Knihovny. Vnitřní úpravy byly provedeny ze strany MČ na základě a v souladu s projektem vytvořeným Investorem a na náklady Investora, který vypracoval společnost 4DS spol. s r.o. (IČO: 264 78 196) na projekt pod názvem „AREÁL KBELY, Vestavba místní knihovny do části objektu B.1, Mladoboleslavská 1116, p. č. 1944/38; k. ú. Kbely, Praha 19“.

- 2) Využívání Prostor k provozu Knihovny považují Smluvní strany za prospěšné pro místní komunitu, občany MČ, jakož i celkově prospěšné pro vzdělanost a osvětu občanů MČ a dalších návštěvníků. MČ proto má zájem v provozu nadále pokračovat a popsané veřejné zařízení, které má užitek pro širokou veřejnost, školy, seniory, rodiny s dětmi a kulturní spolky dlouhodobě provozovat a užívat. MČ má zájem zajistit dlouhodobé užívání Prostor jako Knihovny, a to i nad rámec doby nájmu dle stávající Nájemní smlouvy.
- 3) MČ na straně jedné a Investor 1 jako vlastník Budovy na straně druhé, mají zájem po uzavření této Dohody uzavřít Navazující smlouvu ve znění dle přílohy č. 8, jejímž obsahem bude zřízení služebnosti bezúplatného užívacího práva na dobu 50 let ve prospěch MČ („**Služebnost**“) a ujednání dalších souvisejících práv a povinností.
- 4) Investor se zavazuje, že nejpozději do jednoho (1) roku od uzavření Dohody provede rozdělení Budovy na samostatné nebytové jednotky na základě prohlášení vlastníka v souladu s § 1166 Občanského zákoníku, v rámci kterého vznikne samostatná nebytová jednotka zahrnující Prostory s výlučným užíváním Parkovacích stání. Nejpozději do třiceti (30) dnů od okamžiku, kdy dojde k zápisu takové nebytové jednotky obsahující Předmět užívání do katastru nemovitostí, a zároveň bude dosaženo Cílového stavu ÚPD, vyzve Investor MČ k podpisu Navazující smlouvy. Současně s Navazující smlouvou vyzve Investor MČ také k podpisu Zástavní smlouvy ke zřízení Zástavního práva dle čl. VI. této Dohody a čl. IX.2 Plánovací smlouvy. MČ se zavazuje na základě výzvy Investora uzavřít Navazující smlouvu a Zástavní smlouvu do 1 měsíce od doručení výzvy, která bude obsahovat i znění Navazující smlouvy a Zástavní smlouvy se všemi doplněními a přílohami.
- 5) Pro případ, že nedojde k uzavření Navazující smlouvy ve lhůtě dle bodu 3) tohoto odstavce iv) článku V.14 Dohody z důvodů na straně MČ, bude Investor povinen uhradit MČ Další finanční příspěvek ve výši 57 917 702 Kč (slovy: padesát sedm milionů devět set sedmnáct tisíc sedm set dva korun českých). Další finanční příspěvek je MČ oprávněna požadovat a Investor je povinen je uhradit, pokud nedojde ke zjednání nápravy ani do šedesáti (60) dnů od písemné výzvy Investora adresované MČ. Částka bude k datu splatnosti (případně k datu zaplacení, bude-li uhrazena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.13 Dohody. Povinnost k úhradě a splatnost Dalšího

finančního příspěvku se posouvá o dobu, kdy bude mezi Investorem a MČ probíhat soudní spor o nahrazení projevu vůle MČ při uzavření Navazující smlouvy z důvodu, že MČ v rozporu s touto Dohodou neuzavřela na výzvu Investora Navazující smlouvu ve lhůtě dle této Dohody, kdy v takovém případě Investor Další finanční příspěvek dle tohoto odstavce bude povinen uhradit jen v případě, že příslušný soud pravomocně nerozhodne o nahrazení projevu vůle MČ při uzavření Navazující smlouvy. Investor bude v takovém případě oprávněn na Další finanční příspěvek, či jakoukoli jeho splátku, započíst jakékoli dlužné nájemné vzniklé dle Nájemní smlouvy.

- 6) Pro případ, že nedojde k rozdělení Budovy na samostatné nebytové jednotky a zřízení samostatné nebytové jednotky zahrnující Prostory ve lhůtě 16 měsíců od uzavření této Dohody, Investor nevyzve k uzavření Navazující smlouvy či Zástavní smlouvy ve lhůtě podle bodu 4) tohoto odstavce iv) článku V.14 Dohody, nedojde k uzavření Navazující smlouvy či Zástavní smlouvy ve lhůtě dle bodu 4) tohoto odstavce iv) článku V.14 Dohody nebo nedojde k zápisu odpovídajících práv do katastru nemovitostí z důvodů na straně Investora, je MČ oprávněna požadovat po Investoru Další finanční plnění uvedené v článku V.14 odst. iv) bod 5) této Smlouvy navýšené o 50 %, tedy částku v celkové ve výši 86 876 553 Kč (slovy: osmdesát šest milionů osm set sedmdesát šest tisíc pět set padesát tři korun českých). Takto navýšené Další finanční plnění je splatné do třiceti (30) dnů poté, co uplyne dodatečná lhůta šedesáti (60) dnů k nápravě a uvedení situace do souladu s touto Smlouvou, která poběží od zaslání písemné výzvy MČ Investorovi. MČ je oprávněna tuto výzvu zaslat, jakmile marně uplyne některá ze lhůt podle čl. V.14 odst. iv) bod 4) této Smlouvy nebo nedojde k zápisu práv plynoucích z Navazující smlouvy a Zástavní smlouvy do katastru nemovitostí z důvodů na straně Investora.
- 7) Ustanovení čl. V.10 odst. iv) této Dohody se na Další finanční plnění uplatní obdobně.

- V.15 Ustanovení tohoto článku Dohody o poskytnutí Nefinančního příspěvku, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Dohodě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Dohody, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.
- V.16 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškerý Nefinanční příspěvek Investora podle této Dohody nad rámec konkrétních požadavků uvedených v této Dohodě a jejich přílohách vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích představujících Nefinanční příspěvek může váznout Povolné zatížení.

Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.17 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2 Dohody, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investoři nejsou v každém případě povinni poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém jsou povinni jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebudou povinni poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytli podle této Dohody.

VI. Zajištění

- VI.1 Zajištění pohledávek Municipality z této Dohody bude Investory poskytnuto ve stejném rozsahu, v jakém bylo sjednáno zajištění pohledávek Municipality v Plánovací smlouvě, tedy Ručení a Zástavní právo. V nejširším možném rozsahu budou rovněž zachovány ostatní podmínky zajištění pohledávek Municipality, jaké byly sjednány v Plánovací smlouvě.

VII. Utvrzení závazků z Dohody

- VII.1 Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že pokud by jedním jednáním Investorů 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, Dohody dodržet při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích v čl. IV.1 sjednané Základní parametry Investičního záměru, přičemž toto porušení spočívá v překročení
- i) Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. IV.1i), aniž by zároveň byly splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity HPP dle čl. IV.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši 40 000 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m², o který Maximální kapacitu HPP ÚP v rámci Investičního záměru překročí.
 - ii) součtu maximální kapacity HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu a Dodatečné kapacity HPP (tj. celkem 95 874 m²) za situace, kdy jsou splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity dle čl. IV.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši 40 000 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m², o který součet maximální kapacity HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu a Dodatečné kapacity HPP (tj. celkem 95 874 m²) v rámci Investičního záměru překročí.
- VII.3 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 Dohody dodržet při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích sjednané Základní parametry Investičního záměru, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru než dle čl. IV.1.i) (tj. Maximální kapacity HPP ÚP) nebo dle čl. IV.1ii) (tj. maximální kapacity HPP Investičního záměru po vydání Metropolitního plánu navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP (tj. celkem 95 874 m²) při splnění tam uvedených podmínek), a zároveň jde o porušení takového Základního parametru, jehož porušení podléhá dle přílohy č. 3B Dohody smluvní sankci, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě devadesáti (90) dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ či HMP, pak uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši 20 000 000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) 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 (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. 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 každá z Municipality požadovat pouze tu

z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. IV.2 Dohody, za které vzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. VII.2 nebo dle čl. VII.3 za tam uvedených podmínek, se považuje i situace, kdy porušení Základních parametrů při přípravě nebo realizaci výstavby na Pozemcích je důsledkem jednání nebo opomenutí třetí osoby, neboť je povinností Investora zajistit dodržení Základních parametrů v souvislosti s výstavbou na Pozemcích i ze strany třetích osob.

Porušení povinnosti oznámit čerpání Dodatečné kapacity HPP

- VII.5 Poruší-li Investor svou oznamovací povinnost dle čl. IV.5 Dohody, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), a to za každé porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- VII.6 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, uhradí Municipality úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

Prodlení se zřízením zajištění

- VII.7 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. zástavního práva dle čl. VI. Dohody ve spojení s čl. IX.4 Plánovací smlouvy a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP nebo MČ, je povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) za každý započatý den prodlení se zřízením zajištění.

Prodlení s převodem pozemků

- VII.8 Za každý započatý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům Veřejného prostranství N01 do vlastnictví HMP a do správy MČ, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý započatý den prodlení.
- VII.9 Za každý započatý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům Ulice Severní s cyklostezkou do vlastnictví HMP a do správy MČ, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý započatý den prodlení.
- VII.10 Za každý započatý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům Sportoviště do vlastnictví HMP a do správy MČ, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý započatý den prodlení.

Náhradní finanční plnění

- VII.11 V případě, že nebude realizováno Veřejné prostranství N01 anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude Veřejné prostranství N01 realizováno, ve lhůtě stanovené v čl. V.14 odst. i) této Dohody ve prospěch HMP a do správy MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti (6) měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace Veřejného prostranství N01 náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty Veřejného prostranství N01, tedy částky 6 907 100 Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Dohody. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.
- VII.12 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. VII.11 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat Veřejné prostranství N01 dle čl. V.14 odst. i) Dohody. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky

Veřejného prostranství N01. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VII.1111 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VII.8, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

- VII.13 V případě, že nebude realizována Komunikace Severní anebo nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům Ulice Severní s cyklostezkou, ve lhůtě stanovené v čl. V.14 odst. ii) této Dohody ve prospěch HMP a do správy MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti (6) měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace Komunikace Severní náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty Komunikace Severní, tedy částky 15 419 085 Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Smlouvy. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.
- VII.14 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. VII.13 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat Komunikaci Severní dle čl. V.14 odst. ii) Dohody. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky Ulice Severní s cyklostezkou. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VII.13 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VII.9, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.
- VII.15 V případě, že nebude realizováno úprava Pozemků Sportoviště, jak předpokládá čl. V.14 odst. iii) této Dohody anebo nedojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům Sportoviště, ve lhůtě stanovené v čl. V.14 odst. iii) této Dohody ve prospěch HMP a do správy MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti (6) měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace úpravy Pozemků Sportoviště náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty úpravy Pozemků Sportoviště tedy částky 1 500 000 Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Smlouvy. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.
- VII.16 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. VII.15 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat úpravu Pozemků Sportoviště dle čl. V.14 odst. iii) této Dohody. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky Sportoviště. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VII.16 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VII.10, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.
- VII.17 V případě, že nebude zajištěn Projekt cyklostezky, jak předpokládá čl. V.14 odst. ii) této Dohody anebo nedojde k postoupení licence k Projektu cyklostezky, ve lhůtě stanovené v čl. V.14 odst. ii) této Dohody ve prospěch MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti (6) měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto zajištění a předání Projektu cyklostezky a postoupení licence k němu náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty Projektu cyklostezky tedy částky 470 000 Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Dohody. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.
- VII.18 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. VII.17 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora zajistit Projekt Cyklostezky a postoupit licenci k němu. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky

Cyklostezky. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VII.17 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VII.10, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

VII.19 V případě, že nebude zajištěn Projekt Sportoviště, jak předpokládá čl. V.14 odst. iii) této Dohody anebo nedojde k postoupení licence k Projektu Sportoviště, ve lhůtě stanovené v čl. V.14 odst. iii) této Dohody ve prospěch MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti (6) měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto zajištění a předání Projektu Sportoviště a postoupení licence k němu náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty Projektu Sportoviště tedy částky 5 000 000 Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.13 Dohody. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.

VII.20 Požádala-li MČ o náhradní plnění dle čl. VII.19 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora zajistit Projekt Sportoviště a postoupit licenci k němu dle čl. V.14 odst. iii) této Dohody. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky Sportoviště. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VII.19 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VII.10, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

Společná ustanovení k utvrzení závazků

VII.21 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

VII.22 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VII.23 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 Municipality, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. IV.1 této Dohody).

Maximální výše smluvních pokut

VII.24 Bez ohledu na jiná ujednání této Dohody platí, že celková výše všech smluvních pokut uložených dle tohoto čl. VII. Dohody, které Investor uhradí dle této Dohody Municipality (tj. do limitu se počítají pokuty uhrazené kterýmkoliv z nich), celkově nepřekročí částku 183 000 00 Kč (slovy: jedno sto osmdesát tři miliony korun českých).

VII.25 Dále se Smluvní strany dohodly, že pokud by Investor plnil Municipality 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) Náhradní finanční příspěvek a (iv) případné další platby či jiná plnění podle této Smlouvy přímo související s konkrétním Nefinančním příspěvkem, které poskytuje Investor Municipality, nepřesáhne 150 % předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního příspěvku.

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 Poté, co případně dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, uplatní se dále stanovena pravidla ohledně zcizení Pozemků a postoupení Dohody.
- VIII.3 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 Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Dohody a Investor odpovídá, jako by tuto Dohodu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Ujednání tohoto odstavce, týkající se odpovědnosti Investora za konání či opomenutí nového vlastníka, se nepoužije pro převod vlastnictví ve prospěch budoucích vlastníků jednotek vymezených v Pozemcích, resp. ve prospěch s nimi souvisejícího společenství vlastníků, pokud k převodu dojde po kolaudaci budovy, ve které se jednotky nacházejí.
- VIII.4 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Dohody na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost MČ a HMP. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. HMP a MČ se zavazuje vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do 45 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. HMP a/nebo MČ uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne, přičemž nedojde-li k odmítnutí, bude HMP i MČ postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do sto dvaceti (120) dnů od zahájení jednání. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavření Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka. V případě, že HMP a/nebo MČ nesdělí Investorovi ve lhůtě 150 dnů ode dne obdržení oznámení o záměru postoupení Smlouvy se specifikovaným subjektem postupníka, že s takovým postoupením Smlouvy nesouhlasí, a současně ani nebudou probíhat jednání o podmínkách postoupení Smlouvy, platí, že HMP a/nebo MČ s takovým postoupením souhlasí.
- 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 HMP a/nebo MČ 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 zahrazeným 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

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 HMP a MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti HMP a/nebo MČ tyto informace doplní. HMP a MČ 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 HMP a/nebo MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li HMP a MČ 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, zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

IX. Přechodná ustanovení

- IX.1 Strany jsou si vědomy, že definice HPP ÚP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné dle ÚP) je v dílčích ohledech odlišná oproti definici HPP MPP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné (vstupující do výpočtu) dle Návrhu MP).
- IX.2 Smluvní strany se pro případ vydání Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započitatelných podlažních ploch ve znění Návrhu MP⁴, domluvily, že pojmem HPP se pro účely této Dohody rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP dle pravidel stanovených v čl. IX.3. Obdobně bude postupováno i v případě vydání Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započitatelných podlažních ploch ve znění jen s drobnými formulačními změnami oproti znění Návrhu MP⁴, které však nebudou mít žádný vliv na způsob výpočtu, s tím, že v takovém případě se taková definice Metropolitního plánu považuje za definici HPP MPP.

⁴ Regulovaného množství hrubých podlažních ploch (HPPreg), jak je definováno v čl. 96 odst. 1 a 4 Návrhu MP.

IX.3 Bude-li vydáný a účinný Metropolitní plán obsahovat definici HPP MPP jak je uvedena v odst. 2 tohoto článku, pak se od okamžiku, kdy nastane Rozhodný den, pro účely této Smlouvy uplatní následující pravidla pro výklad pojmu HPP:

- i) HPP MPP se použije pro posouzení, zda Investor dodržel Základní parametry, zejména Maximální kapacitu HPP nebo Dodatečnou kapacitu HPP; tento postup nesmí být pro Investora méně příznivý, než při posuzování dle definice HPP ÚP;
- ii) HPP MPP se použije pro stanovení výše splátky části Finančního příspěvku vázaného na povolení (části) Investičního záměru nebo Dalšího finančního příspěvku, která je stanovena ve vazbě na množství povolených HPP;
- iii) Pro naplnění bodu iii) definice Cílového stavu ÚPD dle čl. I.1 postačí, pokud je dosaženo stavu, kdy je na Pozemcích přípustné realizovat vyžadované minimální množství HPP dle definice HPP ÚP nebo dle HPP MPP (dle kterékoli z nich).
- iv) K Podstatnému omezení Investičního záměru dojde, pokud je kapacita HPP, kterou je přípustné realizovat na Pozemcích, snížena pod stanovenou minimální hranici jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich).
- v) Investor je oprávněn uplatnit postup dle čl. V.9 této Dohody pouze v případě, že prokáže nevyčerpání Maximální kapacity HPP stanovené jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich). Pro účely výpočtu poměrného snížení (pro rata) je rozhodná ta definice HPP, která povede k menšímu snížení výše Příspěvku.
- vi) V ostatních případech se pojmem HPP rozumí HPP MPP, ledaže účel a smysl Dohody zjevně vyžaduje jinak.

IX.4 Investor je povinen do 60 dnů ode dne, kdy nastane Rozhodný den, zaslat HMP přepočtení z HPP ÚP na HPP MPP k HPP, která již byla na Pozemcích před Rozhodným dnem realizována, ke které bylo před Rozhodným dnem stavebním úřadem vydáno povolení nebo bylo zahájeno povolovací řízení („**Přepočtení**“). Pokud Investor HMP či MČ před Rozhodným dnem již poskytl část Finančního příspěvku vázanou na povolení (části) Investičního záměru, jejíž výše byla stanovena dle HPP ÚP, bude součástí Přepočtení i informace, v jaké výši by Investor část Finančního příspěvku poskytoval, pokud by byla počítána dle HPP MPP. V Přepočtení bude v takovém případě uveden i přeplatek, jako rozdíl mezi oběma částkami („**Přeplatek**“). HMP do 30 dnů ode dne obdržení Přepočtení Investorovi sdělí, zda tento Přepočtení schvaluje, nebo Investora vyzve k nápravě s ohledem na přesně specifikované výhrady k Přepočtení.

IX.5 Pokud z Přepočtení schváleného ze strany HMP vyplývá, že Investor poskytl HMP či MČ Přeplatek, bude tento Přeplatek považován za zálohu na další splátku Finančního příspěvku a v případě, že již nebude v takové chvíli existovat jakákoli budoucí splátka Finančního příspěvku, tak se HMP či MČ zavazují takový přeplatek vrátit Investorovi do šesti (6) měsíců od vzniku práva Investora na vrácení takového Přeplatku.

Bude-li se definice započitatelné hrubé podlažní plochy ve vydaném Metropolitním plánu oproti definici v Návrhu MP odlišovat více, než je uvedeno v čl. IX.2, ustanovení IX.3 – IX.5 se nepoužijí. Pro případ takových změn Smluvní strany nastanou situaci projednají a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy; do uzavření takového dodatku se pod pojmem HPP rozumí HPP ÚP.

X. Závěrečná ustanovení

X.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 Příspěvku Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Dohody a ostatních smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Dohoda uzavřena na dobu do 31. 12. 2040.

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

X.2 Odstoupení od této Dohody nebo jiné jednostranné ukončení této Dohody nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Dohodě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Dohody, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků z Dohody soudem. Tuto Dohodu lze jednáním Smluvních strany ukončit pouze písemnou formou z dále vymezených důvodů:

- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do dne 31. 12. 2026, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP;
- ii) nenabude-li opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, účinnosti ani do tří (3) let od uzavření této Dohody, může kterákoliv ze Smluvních stran od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než bude opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, schváleno usnesením zastupitelstva HMP, nebo
- iii) dojde-li v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, nebo bude-li v době 10 let po dosažení Cílového stavu ÚPD vydána územně-plánovací dokumentace či její změna vedoucí k Podstatnému omezení Investičního záměru, může kterýkoliv Investor od 1 roku od účinnosti takového zrušení či vydání vyzvat Municipality k nápravě, tedy k opětovnému dosažení Cílového stavu ÚPD, a pokud ke zjednání nápravy nedojde ani do 3 let od doručení této výzvy, je oprávněn tuto Dohodu vypovědět; nebo
- iv) dojde-li v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, a Investor nevyzve Municipality k nápravě do 1 roku od účinnosti takového zrušení nebo náprava není zjednána do 3 let od doručení takové výzvy Investora Municipality, je HMP oprávněna tuto Dohodu vypovědět;
- v) nastanou-li podmínky dle čl. V.3 pro stavení splatnosti Příspěvku Investora či jeho části, nedojde k uzavření Nové smlouvy ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy a bude vydána územně plánovací dokumentace, kterou na Pozemcích dojde k prodloužení Podmínky či stanovení nové podmínky uzavření podmiňující plánovací smlouvy bez které nelze Investiční záměr či

jeho část na Pozemcích povolit (dále jen „Nová podmínka“), může kterákoli Smluvní strana po dobu trvání takové podmínky tuto Dohodu vypovědět;

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

Pokud zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo Nová podmínka brání povolení jen části Investičního záměru, lze tuto Dohodu při naplnění výpovědních důvodů dle iii) – v) vypovědět jen v rozsahu závazků vztahujících se k té části Investičního záměru, kterou nelze z těchto důvodů povolit. To zahrnuje zejména závazky k dodržení Základních parametrů ve vztahu k takové části Investičního záměru a závazek poskytnout část Příspěvků vázanou na tuto část Investičního záměru.

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

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

Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena ostatním Smluvním stranám. Po doručení výpovědi počne běžet výpovědní doba, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- X.3 Investor, HMP a MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Dohody.
- X.4 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Dohody náleží Investorovi jako jedné straně Dohody, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně Investor 1 i Investor 2, není-li v této Dohodě výslovně uvedeno jinak.
- X.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody považuje:

- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
- ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou. Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v čl. X.6 Dohody, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

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

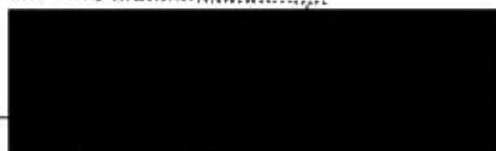
- X.7 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Dohody nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- X.8 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu může Investor po Municipality v souhrnu požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo vydání obohacení nad tuto částku. Do limitu výše náhrady škody ve smyslu tohoto čl. IX.8 Dohody se započítávají také veškeré nároky na náhradu škody, které Investor může požadovat na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- X.9 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Dohodě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- X.10 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.
- X.11 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- X.12 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investorů) či vlastní činnosti (v případě Municipality).
- X.13 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- X.14 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- X.15 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- X.16 Předloží-li Investor 1 i Investor 2 HMP a/nebo MČ podepsané vyhotovení této Dohody, pak se takto podepsané vyhotovení Dohody považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dohody ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku (dále jen „**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu od jejího doručení HMP a MČ do 30. 6. 2026 (dále jen „**Doba platnosti**“), přičemž platí, že

Investoři ji nemohou 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 Investorům a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) HMP doručí Investorům 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 Municipality vrátí Investorům podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.

- X.17 Současně s Nabídkou předloží Investoři Municipality související smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Dohody a Plánovací smlouvy.
- X.18 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- X.19 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- X.20 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- X.21 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- X.22 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.23 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Dohody v registru smluv zajistí HMP.
- X.24 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 4.2.2026, usnesením č. 217-3-26.
- X.25 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto MČ potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 12.2.2026, usnesením č. 3116.
- X.26 Tato Dohoda je sepsána v 8 vyhotoveních, z nichž HMP a MČ obdrží po 3 vyhotoveních a každý z Investorů obdrží po 1 vyhotovení.
- X.27 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- X.28 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 Příspěvků Investorů
 - Příloha č. 3A: Regulační výkres
 - Příloha č. 3B: Přehled Základních parametrů, jejich porušení podléhá smluvní sankci

- Příloha č. 4: Zákres Nefinančního plnění
- Příloha č. 5: Standardy a podoba Nefinančního plnění
- Příloha č. 6: Vzor kupní smlouvy – převod pozemků s výstavbou
- Příloha č. 7: Vzor kupní smlouvy – převod pozemků
- Příloha č. 8: Navazující smlouva

V Praze dne 18-02-2026



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

V Praze dne 17.2.2026



Městská část Praha 19

Ivana Šestáková, starostka

V Praze dne 4.2.2026



Maloja Investment SICAV a.s.

Mgr. Jiří Frankič, člen představenstva AMISTA
investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558

V Praze dne 4.2.2026



Ing. Alan Gütl, předseda správní rady
Eugen Roden, člen správní rady