



Plánovací smlouva

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

Městská část Praha 14

se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 21 Praha 9,

IČO: 00231312

zastoupena: Jiřím Zajacem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

A

PREFA PRAHA a.s.

se sídlem Teplárenská 608/11, 108 00 Praha 10 - Malešice

IČO: 60192356, DIČ: CZ60192356

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 2216

zastoupena: Pavlem Formanem, předsedou představenstva a Filipem Klímou, členem představenstva

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

Preambule

- A. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná Změna ÚP realizovat Investiční záměr (jak jsou tyto pojmy definovány níže). Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Změnou ÚP také dojde ke zhodnocení pozemků Investora. Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- B. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- C. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice HMP s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže) a dále v souladu s Metodikou MČ (jak je podrobněji definována níže).
- D. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem

Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany očekávají, že tato Změna ÚP (v případě svého vydání) bude v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).

- E. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- F. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- G. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

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

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle této Smlouvy poskytnuto v penězích.

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.

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

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.4 Smlouvy.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

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

Metodikou HMP se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započítatelných 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) Započítatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Metodikou MČ se rozumí metodika MČ s názvem „Pravidla spoluúčasti investorů na rozvoji území městské části Praha 14“ přijatá usnesením Zastupitelstva MČ č. 014/ZMČ/2024 ze dne 12.3.2024, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

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

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

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 Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území).

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

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), MČ (jako postoupenou stranou) a novým vlastníkem Pozemků (jako postupníkem), který vstoupí do všech práv a povinností z této Smlouvy, a ostatních Smluvních dokumentů, včetně všech práv obligační povahy.

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

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

Statutem HMP se rozumí obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn.

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 Smlouvy.

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

Změnou ÚP se rozumí změna územního plánu, *pořizovaná pod číslem Z 2945/00, k jejímuž provedení Investor podal podnět*, spočívající ve změně funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná) na funkční plochu VN-D (nerušící výroba a služby s kódem míry využití území D).

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.2 Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout MČ Plnění Investora a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.3 MČ je připravena podporovat vydání Změny ÚP, přičemž však Smluvní strany berou na vědomí, že příprava a vydání Změny ÚP je věcí orgánů HMP, do jejichž rozhodování nemůže MČ zasahovat.

Smluvní strany však předpokládají, že uzavření této Smlouvy v souladu s Metodikou HMP povede ke schválení vydání Změny ÚP Zastupitelstvem HMP.

- II.4 MČ se zavazuje, ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona, po vydání Změny ÚP (dojde-li k němu) nečinit kroky k následné změně územního plánu HMP v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.5 MČ se dále zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.6 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít ji převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a pro účely ujednané v této Smlouvě, byly-li ujednaný, případně, nebude-li to rozumně možné, pro účely obdobné.

Soulad s veřejným zájmem

- II.7 MČ po posouzení této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky HMP konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky § 130 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu a je v souladu s veřejným zájmem, a to zejména s ohledem na dále uvedené:
 - i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky HMP a při respektování tam uvedených principů;
 - ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji MČ a přispěje k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména zeleně či občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem;
 - iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získala možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru;
 - iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení pozemků Investora, k němuž dojde Změnou ÚP a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech MČ na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora;

III. Investiční záměr

- III.1 Investičním záměrem je změna územního plánu, projednávaná pod č. Z 2945/00, v rámci níž se plocha o rozloze 3866 m² (což odpovídá 3092,8 m² HPP), tvořená částmi pozemků parc. č. 2671/9, 2671/88, 2671/21, 2671/28, k.ú. Kyje, v současnosti v ÚP HMP vedená jako funkční plocha ZMK (zeleň městská a krajinná), nově změněná na funkční plochu VN-D (nerušící výroba a služby s kódem míry využití území D). Změna umožní požádat o povolení záměru pro stavby sloužící skladování a související infrastrukturu, v území tím bude umožněna kultivovaná výstavba skladovacích objektů. Realizace konkrétních staveb není předmětem této smlouvy.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout MČ Plnění Investora. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky HMP je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- IV.2 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP.

- IV.3 Vznikne-li nárok na Plnění Investora dle odst. 2, Investor se zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

V. Finanční plnění

- V.1 Za účelem posílení stavu veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury, například staveb pozemních komunikací; technické infrastruktury, zejména systémů a sítí technické infrastruktury a s nimi souvisejících staveb a zařízení, například vodovodů, kanalizací, energetického vedení; zelená infrastruktury; občanského vybavení, tedy staveb, zařízení a pozemků sloužících k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva; nebo veřejných prostranství, Investor bezplatně poskytne Finanční plnění ve výši 9.634.072,- Kč (slovy: devět milionů šest set třicet čtyři tisíc sedmdesát dva korun českých), upravené o inflaci dle čl. V.44 Smlouvy, a to ve lhůtách splatnosti a za dalších podmínek uvedených níže.
- V.2 Investor poskytne Finanční plnění dle čl. V.1 do 3 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.4 Smlouvy.
- V.3 Částku poskytne Investor do Fondu MČ, a to na bankovní účet č. 321226-9800050998/6000, vedený u PPF banky a.s., nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu MČ.
- V.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku (poprvé 1. května 2026) automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

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

VI. Závazky a součinnost samosprávy

Kroky k vydání Změny ÚP

- VI.1 MČ je připravena podporovat vydání Změny ÚP, přičemž však Smluvní strany berou na vědomí, že příprava a vydání Změny ÚP je věcí orgánů HMP, do jejichž rozhodování nemůže MČ zasahovat. Smluvní strany dále konstatují, že i s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva HMP tato Smlouva nezaručuje Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VI.2 Poté, co nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu deseti (10) let od vydání Změny ÚP, nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani na přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv

jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP.

Omezení závazků a výhrady MČ

- VI.3 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ nebo orgány HMP.
- VI.4 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VI poskytuje a přejímá MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VI.5 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - Investor podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.
- MČ je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VII. Zajištění závazků ze Smlouvy

- VII.1 Investor je povinen poskytnout MČ nejpozději do 15 kalendářních dnů od uzavření této Smlouvy neodvolatelnou, nepodmíněnou a převoditelnou bankovní záruku splatnou na první výzvu, která se bude řídit českým právním řádem, vydanou nadnárodní bankou nebo její dceřinou společností s provozovnou v České republice, jež podléhá bankovní regulaci České republiky (dále jen „Bankovní záruka“). Bankovní záruka bude vystavena na částku ve výši 9.634.072 Kč (slovy: devět milionů šest set třicet čtyři tisíc sedmdesát dva korun českých). Bankovní záruka bude udržována v platnosti minimálně do 120 (sto dvaceti) dnů ode dne od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.
- VII.2 V případě, že Bankovní záruka bude vystavena na kratší dobu, než je uvedeno v předchozí větě, je Investor povinen poskytnout MČ novou Bankovní záruku na další období nejpozději do 60 dnů před uplynutím doby trvání původní Bankovní záruky. V případě porušení této povinnosti je MČ oprávněna čerpat Bankovní záruku v plné výši a takto získané prostředky použít jako hotovostní jistotu s možností čerpání z těchto prostředků stejně, jako z Bankovní záruky. Bankovní zárukou budou zajištěny veškeré peněžní částky, které může Praha 14 od Investora požadovat, pokud Investor řádně a včas nesplní kteroukoliv z povinností stanovených mu touto Smlouvou (nebo v souvislosti s ní), Metodikou HMP nebo platnými právními předpisy. MČ je oprávněna čerpat peněžní prostředky z Bankovní záruky v případě, že Investor řádně a včas nesplní výše uvedené

² Zejm. Zákon o HMP a Statut HMP.

závazky. MČ je povinna bez zbytečného odkladu informovat Investora o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky. V případě čerpání peněžních prostředků z Bankovní záruky je Investor povinen doplnit zajištění do výše stanovené v tomto odstavci, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od oznámení MČ Investorovi o takovém čerpání. Povinnost Investora poskytovat bankovní záruku zaniká úhradou Finančního plnění.

VIII. Utvrzení závazků ze Smlouvy

- VIII.1 V případě prodlení Investora se splněním jeho povinnosti uhradit Praze 14 Finanční plnění nebo jeho povinnosti poskytnout nebo doplnit zajištění (Bankovní záruku) do výše sjednané v odstavci VII. 1 Smlouvy, a pokud zároveň toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečné lhůtě 7 dnů od doručení písemného upozornění MČ na toto prodlení, je Investor povinen zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 0,1% z výše Finančního plnění za každý započatý den trvání takového prodlení.
- VIII.2 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- VIII.3 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody.

IX. Odpovědnost Smluvních stran

- IX.1 MČ nezaručuje Investorovi, že bude možná včasná realizace Investičního záměru.
- IX.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru.
- IX.3 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci, pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.
- IX.4 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- IX.5 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku

k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.

- IX.6 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP v rámci přezkumného či soudního řízení. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle bodu XI.3 i) Smlouvy.
- IX.7 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 Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- IX.8 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

X. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

- X.1 Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu MČ, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Smlouvy. Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy. Nebudou-li povinnosti Investora dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu.

Postoupení smlouvy

- X.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- X.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost MČ. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. 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. MČ uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne, přičemž nedojde-li k odmítnutí, bude MČ postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do 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.

X.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Smlouva postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost MČ odmítnout postoupení Smlouvy z jiného rozumného důvodu):

- i) nemá bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- ii) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit,
- iii) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou,
- iv) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
- v) jedná-li se o právnickou osobu - má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu zákona o evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence skutečných majitelů vedené podle uvedeného zákona (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy), pokud zde současně není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.); a
- vi) její ovládající osoba (ovládající osoby) ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích, její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) jsou osobami, které splňují podmínky uvedené výše v tomto odstavci.

Změna a nahrazení zajištění

X.5 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Smlouvy nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti MČ tyto informace doplní. MČ se zavazuje, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítne a rozhodne o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li MČ změnu zajištění, poskytnout si Smluvní strany nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do sto osmdesáti (180) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.

X.6 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

XI. Trvání Smlouvy

XI.1 Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Plnění Investora;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Smlouva uzavřena na dobu do deseti (10) let. Vzniknou-li a budou-li za trvání Smlouvy splatné jakékoli nároky na plnění, které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Smlouvy nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně.

XI.2 Od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem, a to s výjimkou ukončení postupu v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- i) výpovědí, a to výpovědí Investora nebo výpovědí MČ výhradně z důvodů uvedených v čl. XI.33 této Smlouvy; nebo
- ii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 správního řádu.

XI.3 Investor a MČ (každý z nich) jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoliv ze Smluvních stran Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti, nebo
- ii) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP soudem nebo v přezkumném řízení správním orgánem, nebo zrušení takové její části, jejíž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna po uplynutí třiceti (30) dní tuto Smlouvu vypovědět; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti plus 6 měsíců a kterákoli ze Smluvních stran může tuto Smlouvu vypovědět teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti.

XI.4 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Po doručení výpovědi počne běžet výpovědní doba, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní doby všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

XI.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí dle čl. XI.33 této Smlouvy je MČ povinna vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li již takové poskytnuto, a to do devadesáti (90) dnů, zpravidla na účet, ze kterého Investor Plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

- XI.6 Smluvní strany mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XI.7 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity využití realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější využití realizace Investičního záměru předpokládaného touto Smlouvou.
- XI.8 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá: ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací podnikatelských projektů, změně poptávky, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných podnikatelských projektů na území hlavního města Prahy, ve změně cenové úrovně nájemného, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změně ceny lidské práce; Investor prohlašuje, že shora uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této Smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy.

Smírčí jednání

- XI.9 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo pokud by Smluvní strana měla zájem učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit druhou Smluvní stranu formou doručení oznámení o jejím záměru s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu či se domáhat ukončení této Smlouvy a vyzvat druhou Smluvní stranu k jednání o možném smírném řešení věci.
- XI.10 K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně.

Oddělitelnost

- XI.11 Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně.

Nová smlouva

- XI.12 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy poté, co byla zastupitelstvem HMP schváleno vydání Změny ÚP, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Plánovací smlouvy nebo celou Plánovací smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené plánovací Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).
- XI.13 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládaly původní právní titul pro dané plnění.

XII. Závěrečná ustanovení

- XII.1 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XII.2 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XII.3 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XII.4 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo MČ použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy ke splnění pohledávek Investora z této Smlouvy.
- XII.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XII.6 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XII.7 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Magistrát hlavního města Prahy.
- XII.8 Bude-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu a bude zároveň v souladu s právními předpisy.
- XII.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MČ zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva může být uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí MČ.
- XII.10 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona Zastupitelstvo městské části Praha 14 na svém zasedání dne 12. 2. 2026, usnesením č. 008/ZMČ/2026.

XII.11 Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží MČ a 1 vyhotovení Investor.

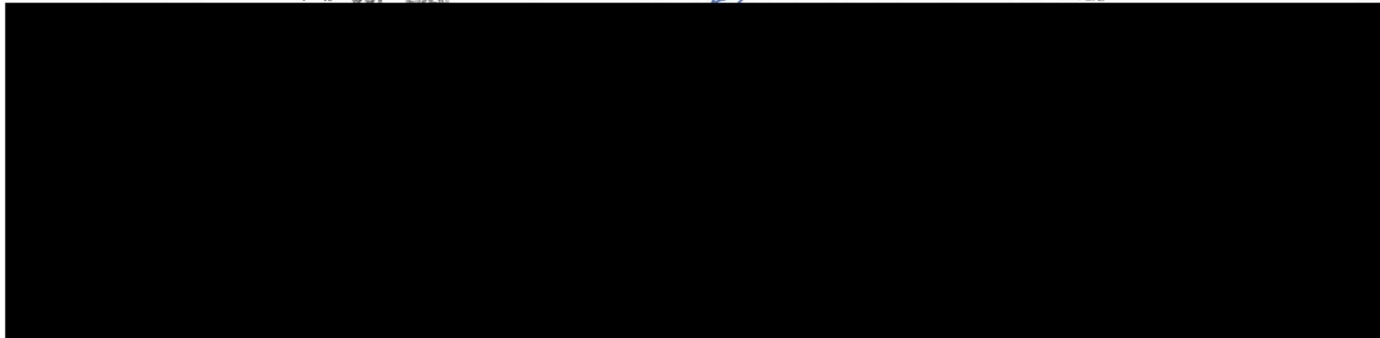
XII.12 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

Nedílnou součástí této Smlouvy 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 Plnění Investora

V Praze dne 11. 03. 2026

 V Praze dne 11. 03. 2026



PŘÍLOHA Č. 1:

Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně





PŘÍLOHA Č. 2:

Vyčíslení celkové výše Plnění Investora

Výpočet: $0 \times 948,-\text{Kč} + 3866 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 3115,-\text{Kč} = 9\,634\,072,-\text{Kč}$