

Dohoda o vypořádání

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:

Městská část Praha-Křeslice,

se sídlem Štychova 2/34, 104 00 Praha 114, IČO: 00240389,

zastoupena: Milanem Kozlem, místostarostou

(dále jen „**MČ**“)

na straně druhé:

ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.

se sídlem Lannova 2061/8, 110 00 Praha, IČO: 109 67 494

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 351485

zastoupena: Ing. Ilonou Miteva a Mgr. Petrem Dětkem, jednatelem

(dále jen „**Investor**“)

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

Preamble

- A. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**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) a se zohledněním aktuální právní úpravy plánovacích smluv ve Stavebním zákoně (jak je definován níže) Plánovací smlouvu č. [doplňit] (dále jen „**Plánovací smlouva**“, jak je podrobněji definována níže).
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 Stavebního zákona a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým specifikům při jejich přezkumu a řešení sporů z nich, se Smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž smyslem je zvýšit právní jistotu Smluvních stran, zejména pro případy ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, např. v důsledku jejího zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- E. Pokud by Smluvní strany, při plném respektování důvodů případného zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části, nedošly ke shodě na uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k Plánovací smlouvě, stanoví tato Dohoda způsob jejich vypořádání v soukromoprávní rovině. Povinnosti Smluvních stran dle Plánovací smlouvy, které by dle své povahy mohly být předmětem přezkumu správních orgánů a za výjimečných okolností potenciálním důvodem pro úvahy o zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, nejsou v této Dohodě zahrnuty. Tato Dohoda zejména nezahrnuje povinnost Smluvních stran k poskytování součinnosti při povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti MČ.
- 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. Investor bere na vědomí, že MČ uzavírá tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatelka státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP 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 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 Preambule a jejích příloh) psaná s velkým počátečním písmenem mají dále uvedený význam:

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

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

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

HMP se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba.

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

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.9 a násl. Dohody.

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

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

Maximální kapacitou HPP se rozumí maximální celkový předpokládaný rozsah HPP Investičního záměru, který činí 25 460 m² HPP.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022.

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

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva nebo nová soukromoprávní smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XII.18 Plánovací smlouvy nebo postupem dle čl. III této Dohody, aby nahradily původní Plánovací smlouvu, dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy nebo její části.

Pozemky se rozumí všechny pozemky nebo podle okolností kterýkoli z pozemků či jejich část, které jsou ve vlastnictví Investora, 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).

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva č. [doplnit] uzavřená současně s touto Dohodou mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

Příspěvkem se rozumí podle okolností Finanční příspěvek Investora 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 vydání Změny ÚP za trvání této Dohody k jakékoli stavbě na Pozemcích, a také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu právních předpisů.

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Dohody, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), MČ (jako postoupenou stranou) 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; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 6 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.

Standardy tvorby veřejného prostranství se rozumí standardy a manuály HMP a MČ pro tvorbu veřejných prostranství, jak jsou uvedeny ve Studii, a jak mohou být případně v budoucnu aktualizovány a doplňovány ze strany HMP, MČ a/nebo Institutu plánování a rozvoje, především (i) Manuál tvorby veřejného prostranství hlavního města Prahy, 06/2014, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (ii) Městský standard plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu, 10/2021, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje, (iii) Standard hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy a (iv) Strategie adaptace hlavního města Prahy na klimatickou změnu, 2020, zpracovaná Magistrátem hlavního města Prahy.

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

Studií se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, ve verzi aktualizace 23. 8. 2024, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, která tvoří přílohu č. 2 této Dohody.

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

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích, a které Investor musí dle této Dohody dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, 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 Z3750, spočívající především v ve změně způsobu využití Pozemků z plochy „VN-C nerušící výroba a služby“ na plochy „OB-C obytné“. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP, pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat kapacity ve výši alespoň 80% HPP Maximální kapacity HPP dle této Dohody; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Příspěvku investora za podmínek a postupem dle čl. V.6 této Dohody.

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

II. Předmět a povaha Dohody

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

III. Nová smlouva po zrušení Plánovací smlouvy

- III.1 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, včetně čl. XII.18 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 Investičního záměru 25.280 m²;
 - ii) Maximální počet 94 rodinných domů, každý s nejvýše jednou jednotkou;
 - iii) Rodinné domy budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví;
 - iv) Maximální výška hřebene střechy rodinných domů nepřesáhne 9 m.
 - v) Retence dešťových vod bude zajištěna na ploše Investičního záměru;
 - vi) Veškeré komunikace vybudované v rámci Investičního záměru budou osazeny veřejným osvětlením;
 - vii) Veškeré stavby Investičního záměru budou navrženy jako nízkoenergetické.
- IV.2 Investor se i po případném pravomocném zrušení Plánovací smlouvy nebo její části zavazuje v plném rozsahu dodržet a respektovat tyto Základní parametry v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, a to i během běhu Lhůty k uzavření Nové smlouvy.

Marginální odchylky

- IV.3 Za porušení Základních parametrů se 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 Investičního záměru a maximální počet rodinných domů o jedné jednotce, předepsanou podlažnost a výšku RD max. 9 m.

Ověření souladu se Základními parametry

- IV.4 Investor je oprávněn písemně požádat MČ, 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.5 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 MČ.
- IV.6 MČ po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření v součinnosti prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do devadesáti (90) dnů od doručení Žádosti o ověření MČ písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tuto Dohodu potvrdí, zda je příslušná Dokumentace, které se Žádost o ověření týká, v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru MČ v rozporu. Lhůta pro vyjádření dle tohoto odstavce počíná běžet ode dne, kdy byla Žádost o ověření (respektive její kopie) doručena MČ.
- IV.7 Za porušení Základních parametrů dle Dohody se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž MČ ověřila a potvrdila postupem dle Dohody její soulad se Základními parametry. Potvrdila-li MČ soulad Dokumentace se základními parametry postupem dle Plánovací smlouvy, považuje se takové potvrzení také za potvrzení pro účely této Dohody.
- IV.8 Ověření souladu Dokumentace se Základními parametry dle čl. IV.4 a násl. této Dohody se vztahuje výlučně k Základním parametrům a nepředstavuje odsouhlasení dalších vlastností záměru uvedeného v projektové dokumentaci nad rámec Základních parametrů.

V. Příspěvek

- V.1 Investor prohlašuje, že dojde-li k přijetí opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP, která je nezbytná pro budoucí realizaci Investičního záměru, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního záměru prostřednictvím Příspěvku poskytnutého MČ dle této Dohody. MČ prohlašuje, že má 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 MČ na poskytnutí Příspěvku Investora vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna ÚP a (iii) ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Tím není dotčena splatnost Příspěvku Investora ve smyslu čl. V.7 a násl. této Dohody.

Výše a rozsah Příspěvku

- V.3 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.4 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora poskytnout Plnění Investora zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen poskytovat Příspěvek podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- V.5 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), MČ jej nemusí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvku podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro 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.6 Pokud v průběhu plnění této Dohody dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu či závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí, 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 MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat 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 dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Dohody se adekvátně sníží.

Finanční příspěvek

- V.7 Smluvní strany se dohodly, že Finanční příspěvek v celkové výši **55 000 000 Kč (slovy: padesát pět milionů korun českých)** dle této Dohody bude uhrazen na Bankovní účet MČ následovně:
- i) v případě, že dojde ke zrušení Plánovací smlouvy před složením Finančního plnění dle Plánovací smlouvy do notářské úschovy:
- (1) složí Investor Finanční příspěvek na účet notářské úschovy zřízené u [REDACTED], a to nejpozději 14 dnů před předložením návrhu Změny ÚP k projednání Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „VURM“). Investor zajistí zaslání potvrzení o včasném složení Finančního příspěvku na účet notářské úschovy MČ. MČ se zavazuje takové potvrzení předat VURM.
 - (2) Finanční příspěvek bude z notářské úschovy vyplacen na Bankovní účet MČ nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP. Podmínkou vyplacení Finančního příspěvku bude předložení usnesení zastupitelstva HMP, ze kterého bude plynout, že návrh Změny ÚP byl schválen, notáři.
 - (3) Finanční příspěvek složený na účet notářské úschovy bude vyplacen zpět Investorovi v případě, že bude notáři předloženo usnesení zastupitelstva HMP, kterým se Změna ÚP neschvaluje.
 - (4) V případě, že dojde ke zrušení Plánovací smlouvy v průběhu složení Finančního plnění dle Plánovací smlouvy do notářské úschovy, před jejím vyplacením ve prospěch MČ, považuje se tato Dohoda za titul pro složení Finančního plnění do notářské úschovy a

dále bude postupováno dle bodu V.7 i) (2) a (3) této Dohody.

- (5) V případě, že dojde ke zrušení Plánovací smlouvy po vyplacení Finančního plnění z notářské úschovy ve prospěch MČ, považuje se vyplacené Finanční plnění za Finanční příspěvek dle této Dohody.

- V.8 MČ použije Finanční příspěvek výhradně pro účely rozvoje veřejné vybavenosti MČ a to zejména [] lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem.

Inflační index

- V.9 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.

Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly na následujících podrobnostech ohledně první aplikace Inflačního indexu. S ohledem na to, že před podpisem Dohody musí být Dohoda schválena kompetentními orgány všech Smluvních stran, neznají Smluvní strany v době dojednávání obsahu této Dohody přesný okamžik, kdy bude Dohoda uzavřena. Smluvní strany se tedy dohodly, že bez ohledu na přesný okamžik uzavření této Dohody budou částky sjednané v této Dohodě valorizovány postupem dle čl. V.9 poprvé k 1. květnu 2026, a tedy o inflaci za kalendářní rok 2025, i kdyby k uzavření této Dohody a/nebo ke schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP došlo po tomto datu.

Nefinanční příspěvek

- V.10 Investor poskytne MČ Nefinanční příspěvek dle této Dohody, a to tak, že Investor zřídí ve prospěch MČ bezúplatnou, časově neomezenou služebnost užívání nebytového prostoru v některém vybudovaném domě na některém z Pozemků v rámci Investičního záměru (dále jen „**Služebnost**“), kdy tento nebytový prostor bude mít výměru nejméně 15m² a bude vybaven toaletou, umyvadlem a sprchovým koutem a bude vhodný pro uložení pracovních pomůcek pro úklid veřejného prostranství (dále jen „**Sklad**“). Služebnost bude zřízena, tj. zapsána do katastru nemovitostí, do tří měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k Investičnímu záměru, nejpozději však do 31. 12. 2035.

Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.11 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investor není v každém případě povinen poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém je povinen jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebude povinen poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytl podle této Dohody.

VI. Další závazky Investora

- VI.1 Pokud vznikne MČ nárok na Příspěvek dle této Dohody, Investor splní také další závazky uvedené v tomto čl. VI. Dohody.
- VI.2 Obsah závazků vychází z ujednání Smluvních stran ohledně dalších závazků Investora sjednaných v Plánovací smlouvě, které nebudou moci být splněny v důsledku jejího zrušení.
- VI.3 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora 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 plnit tyto závazky podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- VI.4 Pokud Investor splnil další závazky a poskytl odpovídající plnění již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, považuje se takové plnění za zálohu na plnění dalších závazků dle této Dohody (resp. za zálohu na plnění dalších závazků, která odpovídá totožné části plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy), MČ jej nemusí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady plnění dalších závazků Investora dle tohoto článku Dohody.
- VI.5 Investor se zavazuje vyprojektovat a vybudovat prostory pro zřízení dětských skupin pro nejméně 48 dětí (dále též jen jako „**Dětské skupiny**“). Prostory pro Dětské skupiny budou v místech vymezených ve Studii na listu č. 17 jako „Mateřská škola“. Investor se dále zavazuje zajistit provozování Dětských skupin po dobu nejméně 10 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr či jeho poslední části.
- VI.6 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že není povinností Investora dle této Dohody vybudovat mateřskou školu, jak je předvídána Studií, kdy namísto mateřské školy bude vybudován prostor pro Dětské skupiny.
- VI.7 Dále Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně konstatují, že není povinností Investora dle této Dohody vybudovat společenský dům, jak jej předvídá Studie. Bude vybudován objekt pro údržbu – min. 15 m² vč. sociálního zázemí (WC + umyvadlo) a zřízena Služebnost.
- VI.8 Investor se dále zavazuje realizovat na své náklady dopravní napojení Investičního záměru tzv. „východní tangentou“, a to v případě, že takové dopravní napojení bude vyžádáno stavebním úřadem, případně závazným stanoviskem dotčených orgánů státní správy.
- VI.9 Investor se dále zavazuje v souladu se Studií realizovat stavební úpravy a rekonstrukci ulice K Čestlicům, jak je vymezena přílohou č. 5 této Dohody, včetně budování nových zastávek autobusů a přechodu pro chodce na ulici K Dálnici (dále jen „**rekonstrukce ulice K Čestlicům**“). Rekonstrukce ulice K Čestlicům bude dokončena a bezúplatně převedena do vlastnictví HMP za současného svěření do správy MČ nejpozději do 31. 12. 2035.
- VI.10 Investor se zavazuje vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu v rámci Investičního záměru, případně související s Investičním záměrem, v souladu se Standardy tvorby veřejných prostranství a v souladu se standardními požadavky správce komunikací (Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IČO: 03447286).
- VI.11 Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovené stavby veřejné infrastruktury. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka v délce: (i) pro konstrukční systém 6 let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti 6 let; (iii) pro obvodový a střešní plášť 6 let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla 3 roky; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.

VII. Utvrzení závazků z Dohody

- VII.1 Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že pokud by jedním jednáním Investora mělo současně dojít k porušení obdobných povinností dle Plánovací smlouvy a dle této Dohody, a obě tato porušení by byla sankcionována smluvní pokutou dle Plánovací smlouvy i dle Dohody, pak je MČ 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 sjednané Základní parametry a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 120 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak uhradí MČ smluvní pokutu 15 000 000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. 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.

Porušení povinností dle čl. VIII Dohody

- VII.3 Převede-li Investor vlastnické právo k Pozemkům v rozporu se svými povinnostmi uvedenými v čl. VIII této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak MČ smluvní pokutu ve výši 15 000 000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou, osobní a místní souvislostí k porušení více povinností v čl. VIII Dohody (např. více porušení povinností v čl. VIII Dohody v souvislosti s jedním zamýšleným převodem části Pozemků na stejnou třetí osobu), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- VII.4 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, uhradí MČ úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení s Nefinančním příspěvkem

- VII.5 Bude-li Investor v prodlení s Nefinančním příspěvkem ve formě zřízení Služebnosti dle čl. V.10 Dohody kteroukoli z níže uvedených povinností:

- i) řádně a včas zřídit Služebnost,
- ii) předat MČ řádně a včas dokončený Sklad,

a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými závazky, náleží MČ za takový den prodlení uvedená smluvní pokuta jen jednou. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce, kterou lze dle této Dohody uplatnit vůči Investorovi, může činit maximálně částku 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

Prodlení s realizací ulice K Čestlicům

- VII.6 Bude-li Investor v prodlení s realizací rekonstrukce ulice K Čestlicům dle čl. VI.9 Dohody kteroukoli z níže uvedených povinností:

- i) řádně a včas realizovat ulici K Čestlicům,
- ii) předat MČ řádně a včas dokončenou ulici K Čestlicům,

a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 120 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý započatý den prodlení. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými závazky, náleží MČ za takový den prodlení uvedená smluvní pokuta jen jednou. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce, kterou lze dle této Dohody uplatnit vůči Investorovi, může činit maximálně částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých).

Právo konverze Nefinančního příspěvku při kvalifikovaném prodlení:

- VII.7 Poruší-li Investor v souvislosti s Nefinančním příspěvkem ve formě zřízení Služebnosti dle čl. V.10 Dohody kteroukoli z níže uvedených povinností:

- i) řádně a včas zřídit Služebnost,
- ii) předat MČ řádně a včas dokončený Sklad,

a toto prodlení bude trvat více než 6 měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto splnění tohoto závazku úhradu smluvní pokuty ve výši 3.000.000 Kč. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými povinnostmi, náleží MČ smluvní pokuta jen jednou. Vyzve-li MČ k úhradě této částky s odkazem na tento článek Dohody, pak jejím úplným uhrazením zaniká povinnost Investora poskytnout Nefinanční příspěvek ve formě zřízení Služebnosti dle čl. V.10 včetně všech souvisejících povinností. Tímto ujednáním není dotčena smluvní pokuta za prodlení Investora s plněním povinností ve vztahu k Nefinančnímu příspěvku dle čl. VII.5 Dohody vzniklá do okamžiku úhrady smluvní pokuty dle tohoto čl. VII.7 Dohody.

- VII.8 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- VII.9 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VII.10 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy MČ, které nemají pouze majetkový význam.

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 stanovená pravidla ohledně zcizení Pozemků a postoupení Dohody.
- VIII.3 Tato Dohoda, jednotlivá práva a povinnosti z této Dohody vyplývající nebo jejich část nesmí být postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu všech Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak, musí současně

s postoupením Dohody dojít také k převodu Pozemků na postupníka a v případě převodu Pozemků musí dojít k postoupení této Dohody na příslušného nabyvatele Pozemků nebo jejich části.

- VIII.4 Pozemky, kterýkoli z nich nebo jeho část nesmí být Investorem zcizeny nebo převedeny na jinou osobu, zejména nesmí být prodány, darovány, směněny, svěřeny správci za účelem zřízení svěřenského fondu, vloženy do základního kapitálu obchodní korporace ani jinak nesmí být poskytnuta opce nebo předkupní právo s ohledem na jejich prodej, směnu nebo jiné zcizení, a to bez předchozího písemného souhlasu MČ. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak nebo není-li níže sjednáno jinak, musí současně s převodem Pozemků dojít také k postoupení Dohody na budoucího nabyvatele Pozemků.
- VIII.5 V případě záměru Investora převést Pozemky a postoupit Dohodu na třetí osobu budou Smluvní strany postupovat podle dalších ujednání v tomto článku Dohody. MČ se za dále uvedených podmínek zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit souhlas s převodem Pozemků a postoupením Dohody.

Povolený nabyvatel

- VIII.6 Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak nebo není-li dále ujednáno jinak, může Investor, při splnění dalších podmínek stanovených v tomto článku Dohody, zcizit vlastnické právo k Pozemkům a požadovat postoupení Dohody pouze ve prospěch osoby (včetně účelové projektové obchodní společnosti), která splňuje veškeré níže uvedené podmínky:
- 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) nebude účastníkem řízení (soudního či rozhodčího), jehož účastníkem by bylo taktéž HMP nebo MČ či jimi ovládané právnické osoby, pokud hodnota sporu, sporného práva či porušení, která je předmětem daného řízení, převyšuje částku 20 000 000 Kč (slovy: dvacet milionů korun českých);
 - v) zaváže se ve vztahu k MČ realizovat Investiční záměr namísto Investora za podmínek stanovených v této Dohodě, respektive uzavřít MČ a Investorem Smlouvu o postoupení této Dohody;
 - vi) má potřebné odborné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení Investičního záměru nebo má způsobilost tyto zajistit prostřednictvím třetí osoby;
 - vii) disponuje dostatečnými finančními prostředky pro realizaci Investičního záměru a splnění dalších závazků z Dohody;
 - viii) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlázeným odsouzením se nepřihlíží;
 - ix) 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 (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 Zákona o evidenci skutečných majitelů (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.);

- x) 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,

(dále jen „**Povolený nabyvatel**“).

Postup při zamýšleném zcizení Pozemků

VIII.7 Bude-li Investor zamýšlet zcizit Pozemky, je Investor oprávněn zcizit vlastnické právo k Pozemkům pouze za předpokladu splnění podmínek podle tohoto článku VIII.7 Dohody, a to za dále uvedených podmínek:

- i) Investor doručí MČ oznámení, v němž (i) specifikuje osobu potenciálního Povoleného nabyvatele, který má nabýt vlastnické právo k Pozemkům, (ii) doloží splnění podmínek uvedených v článku VIII.6 této Dohody (např. výpisy z příslušných veřejných rejstříků, čestnými prohlášeními atd.), (iii) vyzve MČ k zahájení jednání o uzavření Smlouvy o postoupení;
- ii) MČ se zavazuje vstoupit s Investorem a Povoleným nabyvatelem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení a případné náhradě zajištění nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce a předložení veškerých potřebných podkladů nezbytných k posouzení takového oznámení;
- iii) V případě uzavření Smlouvy o postoupení musí být zajištěna plná vázanost Povoleného nabyvatele jako právního nástupce Investora touto Dohodou a jakýmkoli dalšími Smluvními dokumenty v celém jejich rozsahu původně sjednaném Investorem. Smlouva o postoupení bude uzavřena s odkládací podmínkou, že se v dohodnutém čase Povolený nabyvatel skutečně stane vlastníkem Pozemků;
- iv) K převodu Pozemků na zamýšleného Povoleného nabyvatele může Investor přistoupit až po uzavření Smlouvy o postoupení dle předchozího odstavce;
- v) Při postupu podle čl. VIII.7 této Dohody zajistí Investor plnou součinnost zamýšleného Povoleného nabyvatele.

VIII.8 Souhlas a součinnost MČ s uzavřením Smlouvy o postoupení při postupu dle čl. VIII.7 této Dohody a případně náhradě zajištění (bude-li navrhována) nemůže být odepřena ani zpožděna bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně hrozící zhoršení pozice MČ v případě změny v osobě Investora a/nebo nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu zamýšleného nabyvatele nebo ručitele) nebo důvodné pochybnosti zda jsou splněny podmínky Povoleného nabyvatele dle čl. VIII.6 této Dohody, a tento důvod odmítnutí musí být Investorovi případně sdělen písemně.

VIII.9 Nedojde-li k uzavření Smlouvy o postoupení s Investorem a Povoleným nabyvatelem ani do 120 dnů od doručení oznámení Investora dle čl. VIII.7 i) Dohody a budou-li splněny všechny podmínky Povoleného nabyvatele uvedené v článku VIII.6 této Dohody, je Investor oprávněn na takového Povoleného nabyvatele Pozemky převést za dále uvedených podmínek:

- i) Investor bude zamýšleného Povoleného nabyvatele včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Dohody ve znění všech případných pozdějších dodatků a smluvně jej zaváže, že bude postupovat tak, aby byly řádně a včas splněny všechny povinnosti Investora dle Dohody;

- ii) Investor se pro daný případ zavazuje zajistit a zaručuje se, že jakýkoli nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Dohody (zejména závazek dodržet Základní parametry při jakékoli výstavbě na Pozemcích aj.). Nebude-li nový vlastník Pozemků postupovat podle předchozí věty, považuje se takové jeho 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. Převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Dohody.

VIII.10 Předchozí písemný souhlas MČ dle tohoto článku VIII. Dohody se nevyžaduje při převodu rodinných či řadových domů do vlastnictví koncových uživatelů (zákazníků) Investora, nebo při převodu technické infrastruktury.

VIII.11 Bude-li mít Investor zájem namísto převodu všech Pozemků převést na třetí osobu pouze jejich část, budou Smluvní strany postupovat obdobně podle čl. VIII.2 až VIII.10 této Dohody, přičemž dojde k ujednání o rozsahu práv a povinností z Dohody, která přecházejí na nabyvatele části Pozemků a která budou nadále vázat Původního investora. Kapacita HPP převáděné části Pozemků však v jednotlivém případě nesmí být menší než 5000 m². Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude postoupena část práv a povinností Investora z Dohody, která souvisí s převáděnou částí Pozemků, včetně povinnosti poskytnout adekvátní část Příspěvků Investora s tím, že v takovém případě dojde k adekvátnímu přizpůsobení vzorové Smlouvy o postoupení obsažené v příloze č. 6 této Dohody.

Další ujednání

VIII.12 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 v rozporu s tímto článkem VIII. Dohody, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Dohody se také zavazuje, 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). Nesplní-li nový vlastník Pozemků tyto povinnosti, 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. Převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této Dohody.

VIII.13 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Dohody zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Dohody učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

Přeměna a převod závodu Investora

VIII.14 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, Investor je vždy povinen zajistit a odpovídá za to, že:

- i) osoba, která bude v důsledku přeměny nebo převodu závodu v pozici Investora dle této Dohody bude nadále vlastníkem všech Pozemků, resp. vlastník Pozemků po přeměně nebo převodu závodu bude nadále v pozici Investora dle této Dohody;
- ii) osoba, která bude nově v pozici Investora a vlastníka Pozemků nebude mít v okamžiku vstupu do práv a povinností Investora dle této Dohody ani v okamžiku nabytí vlastnického

práva k Pozemkům bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;

- iii) Investor oznámí provedení přeměny nebo převod obchodního závodu nebo jeho části MČ bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uskutečnění.

VIII.15 Nic v tomto čl. VIII. Dohody neomezuje práva MČ jako věřitele dle příslušné právní úpravy v souvislosti s přeměnou nebo prodejem obchodního závodu, zejména práva z ručení Investora za dluhy převedené v rámci prodeje obchodního závodu nebo z ručení společností zúčastněných na přeměně za dluhy, které přejdou v rámci přeměny na nástupnické společnosti.

VIII.16 Smluvní strany se dohodly, že dojde-li za trvání této Dohody k Povolení záměrů týkajících se jakýchkoli staveb na Pozemcích, bez ohledu na to, zda půjde o správní akty vydané ve prospěch Investora nebo jiné osoby, považují se takto vydaná Povolení za Povolení Investičního záměru, s nímž se pojí povinnost Investora uhradit Příspěvek dle pravidel této Dohody. Uvedené platí obdobně ohledně jiných správních aktů týkajících se staveb na Pozemcích, s nimiž se dle této Dohody pojí povinnost poskytnout Příspěvek nebo jeho část.

IX. Závěrečná ustanovení

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

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Dohodou (a ostatními smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Příspěvku Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Dohody, ostatních smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- a
- iii) 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. 2035.

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.

IX.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 ze Dohody soudem. Od této Dohody je možné odstoupit pouze 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 Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Dohody, může kterákoli Smluvní strana od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti,

- iii) v případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, jejíž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí šedesáti (60) dní od této Dohody odstoupit; bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná (a) žaloba podle § 101a soudního řádu správního proti opatření obecné povahy, kterým byla v přezkumném řízení zrušena Změna ÚP nebo její část, nebo (b) kasační stížnost proti rozsudku o takové podané žalobě nebo (c) kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Dohody o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus 6 měsíců a Investor může tuto Dohodu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy; nebo
- iv) pokud dojde ke konsenzuálnímu zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

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

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že odstoupení od této Dohody nevylučuje právo odstupující Smluvní strany domáhat se náhrady újmy v důsledku porušení smluvní povinnosti příslušnou jinou Smluvní stranou, k němuž došlo před odstoupením od Dohody, a to v limitech sjednaných v této Dohodě.

- IX.3 Investor nemá právo požadovat vrácení části Finančního příspěvku ve výši 1.000.000 Kč, pokud dojde ke zrušení opatření obecné povahy, kterým byla přijata Změna ÚP 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.
- IX.4 Investor i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Dohody.
- IX.5 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody považuje:
 - i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, 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. IX.6 Dohody, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

- IX.6 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi rodinných či řadových domů či jejich nájmu, v nepříznivém

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

- IX.7 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku. Do limitu výše náhrady škody ve smyslu tohoto čl.IX.7 Dohody se započítávají také veškeré nároky na náhradu škody, které Investor může požadovat na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- IX.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Dohody nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- IX.9 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.
- IX.10 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění MČ z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- IX.11 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora) či vlastní činnosti (v případě MČ).
- IX.12 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- IX.13 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- IX.14 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- IX.15 Předloží-li Investor 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 MČ (dále jen „**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době platnosti odvolat. MČ má právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dohody, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi 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 MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.

- IX.16 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- IX.17 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- IX.18 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- IX.19 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- IX.20 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- IX.21 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- IX.22 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- IX.23 Tato Dohoda je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.
- IX.24 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- IX.25 Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: „Studie Investičního záměru“, která obsahuje:

- mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy a územního plánu před změnou a po změně
- vyčíslení Finančního plnění Investora
- zakres rekonstrukce ulice K Čestlicům
- specifikaci veřejné infrastruktury

Příloha č. 2: Vzor Smlouvy o postoupení

V [...] dne [...]

V [...] dne [...]

Městská část Praha - Křeslice

Milan Kozel, místostarosta

ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.

Ing. Ilona Miteva, jednatelka

V dne

ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.

Mgr. Petr Dětko, jednatel