

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:

Na straně jedné:

Městská část Praha-Křeslice,

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

zastoupena: Milanem Kozlem, starostou

(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. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se může MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí 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).
- C. 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 k významnému zhodnocení pozemků Investora. Podpora nové výstavby je v zájmu MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. 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.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže) a se zohledněním aktuální právní úpravy plánovacích smluv ve Stavebním zákoně (jak je definován níže).
- F. 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. Smluvní strany očekávají, že tato Smlouva i 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).
- G. 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.
- H. 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 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 Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice a výklad Smlouvy

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:

Bankovním účtem MČ se rozumí bankovní účet č. [] zřízený pro MČ na který má Investor hradit peněžité plnění dle této Smlouvy

Dohodou o společném postupu a vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku uzavřená Smluvními stranami současně s touto Smlouvou, a to za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla tato Smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

Finančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle této Smlouvy poskytnuto 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 Smlouvy.¹

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.2 Smlouvy.

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

Investorem se rozumí obchodní společnost **ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.**, se sídlem Lannova 2061/8, 110 00 Praha, IČO: 109 67 494, která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

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

MČ se rozumí městská část HMP, která je smluvní stranou této Smlouvy, na jejímž území je realizován Investiční záměr a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Metodikou 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.

Nefinančním plněním se rozumí Plnění Investora nebo jeho část, které má být dle Smlouvy poskytnuto jinou formou než jako Finanční plnění.

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

Plněním Investora se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

Povoleným nabyvatelem se rozumí možný nabyvatel Pozemků nebo jejich části definovaný

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.

v čl. XI.4 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 se rozumí tato veřejnoprávní plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

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

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor, a Smluvní stranou případně i kterákoli z těchto osob.

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

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.

Starým stavebním zákonem se rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Studii 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 Smlouvy.

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.

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích, a které Investor musí dle této Smlouvy dodržet a respektovat v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, jak jsou tyto vymezeny v čl. III.1. této Smlouvy.

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 Smlouvy; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2.

Výkladová ustanovení

- I.2 **Povolení záměru.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo Starého stavebního zákona.
- I.3 **Starý stavební zákon.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Starého stavebního zákona. V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Starého stavebního zákona.
- I.4 **Právní moc správního aktu.** V případech, kdy tato Smlouva váže určité právní následky k určitému správnímu aktu (např. povolení záměru), nastávají tyto právní následky nikoliv v důsledku vydání tohoto správního aktu, ale v okamžiku, kdy tento správní akt nabyde právní moci.
- I.5 **Odkazy na právní předpisy a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na právní předpisy budou vykládány jako odkazy na právní předpisy v platném a účinném znění a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.
- I.6 **Výklad Studie a dalších příloh.** Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené ve Studii jsou závazné, není-li ve Studii nebo této Smlouvě výslovně uvedeno jinak (např. označením „doporučující“ či „nezávazné“ apod.). Veškeré výkresy, které tvoří přílohu této Smlouvy, a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy (zejména PSP), obvyklým významem pojmů a s ohledem na účel a smysl této Smlouvy.

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 zavazuje ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry. 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 v této Smlouvě.
- II.3 MČ bude respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a zavazuje se tak podpořit vydání Změny ÚP ze strany HMP, po přijetí Změny ÚP nepodpořit novou změnu územního plánu 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 v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.5 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jí převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě převzatého Nefinančního plnění zajistí MČ pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu.

Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

Soulad s veřejným zájmem

II.6 MČ před uzavřením této Smlouvy posoudila návrh Změny ÚP i zamýšlený obsah Smlouvy, s přihlédnutím k principům Metodiky, a konstatují, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:

- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky a při respektování jejích principů; Smlouvou především není dotčen princip volného mandátu při rozhodování zastupitelstva HMP o případném přijetí Změny ÚP (tato Smlouva nezaručuje schválení Změny ÚP zastupitelstvem HMP, avšak sjednává podmínky spolupráce stran pro případ jejího přijetí);
- ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje s ohledem na důvody uvedené v Metodice a v Preambuli této Smlouvy k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem; spolupráce dle této Smlouvy je prospěšná pro obě Smluvní strany i veřejnost v dotčené lokalitě;
- iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získala možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MČ Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci MČ a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území města;
- iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení pozemků Investora, k níž 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.

Právní povaha Smlouvy

II.7 Smluvní strany vycházejí při uzavírání této Smlouvy z toho, že tato Smlouva je svojí právní povahou veřejnoprávní smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona a § 159 a násl. Správního řádu, a to s ohledem na veřejnoprávní charakter závazku MČ ve smyslu § 131 odst. 1 d) Stavebního zákona, které jsou ve sjednaném rozsahu ujednány čl. VII této Smlouvy. Smlouva zároveň v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona obsahuje také úpravu práv a povinností Smluvních stran v oblasti soukromého práva.

III. Základní parametry

III.1 Smluvními Základními parametry pro účely této Smlouvy jsou:

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru 25.460 m²;
- ii) Maximální počet 94 rodinných domů, každý s nejvýše jedním bytem;
- 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.

Marginální odchylky

- III.2 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.

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten na základě Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky je přílohou č. 3 této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy 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, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. 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 Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění 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 Smlouvy se adekvátně sníží.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- IV.6 Za účelem rozvoje veřejného občanského vybavení a veřejného prostranství v lokalitě MČ:
- IV.6.1 Investor bezplatně poskytne **Finanční plnění** v celkové výši **55.000.000,-Kč (slovy: padesát pět milionů korun českých)**, upravené o inflaci dle čl. V.2 Smlouvy, a to za dalších podmínek sjednaných v čl. V níže.
- IV.6.2 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.

V. Další podmínky Plnění Investora

Splatnost Finančního plnění

V.1 Splatnost Finančního plnění, poskytovaného dle čl. IV.6.1 Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:

V.1.1 Finanční plnění složí Investor na účet notářské úschovy zřízené u [REDAKCE], a to nejpozději 14 dnů před předložením této Smlouvy a 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 plnění na účet notářské úschovy MČ. MČ se zavazuje takové potvrzení předat VURM.

V.1.2 Finanční plnění bude z notářské úschovy vyplaceno na Bankovní účet MČ nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP. Podmínkou vyplacení Finančního plnění bude předložení usnesení zastupitelstva HMP, ze kterého bude plynout, že návrh Změny ÚP byl schválen, notáři.

V.1.3 Finanční plnění složené na účet notářské úschovy bude vyplaceno zpět Investorovi v případě, že bude notáři předloženo usnesení zastupitelstva HMP, kterým se Změna ÚP neschvaluje.

Inflační index

V.2 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku (nejdříve však od 1. května 2026) automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva 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 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.

Potvrzení splnění závazků

V.3 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

VI. Další závazky Investora

- VI.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou 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. 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.2 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že není povinností Investora dle této Smlouvy vybudovat mateřskou školu, jak předvíдалa původní Studie, kdy namísto mateřské školy bude vybudován prostor pro Dětské skupiny.
- VI.3 Dále Smluvní strany pro vyloučení pochybností shodně konstatují, že není povinností Investora dle této Smlouvy vybudovat společenský dům, jak předvíдалa původní Studie. Bude vybudován objekt pro údržbu – min. 15 m² vč. sociálního zázemí (WC + umyvadlo) a zřízena Služebnost.
- VI.4 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.5 Investor se dále zavazuje v souladu se Studií realizovat stavební úpravy a rekonstrukci ulice K Čestlicům, jak je vymezena přílohou č. 5 této Smlouvy, 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 svěřením do správy MČ nejpozději do 31. 12. 2035.
- VI.6 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.7 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. Závazky a součinnost samosprávy

- VII.1 MČ touto Smlouvou přebírá v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.
- Kroky k vydání Změny ÚP
- VII.2 MČ je připravena po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k podpoře vydání Změny ÚP.
- VII.3 Smluvní strany konstatují, že ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP není touto Smlouvou zaručeno Investorovi, že bude Změna ÚP v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva HMP o navrhované Změně ÚP, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Změny ÚP ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími

právními předpisy a se stanovisky podle § 109 odst. 3 Stavebního zákona, ani tím není dotčeno právo zastupitelstva HMP nerozhodnout o vydání Změny ÚP z jiného důvodu.

- VII.4 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti v souvislosti se Změnou ÚP. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VII.5 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani 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 či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v podstatném ohledu dle sjednaných Základních parametrů.

Povolovací řízení

- VII.6 MČ se podle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Smluvní strany se dohodly, že MČ je oprávněna v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- i) že projednáváný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
- ii) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude MČ vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo;
- iii) kdy je MČ oprávněna odmítnout plnění svých povinností dle čl. VII.11 této Smlouvy.

Další součinnost

- VII.7 MČ poskytne Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

- VII.8 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.

Omezení závazků a výhrady MČ

- VII.9 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.

VII.10 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VII. 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.

VII.11 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:

- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
- ii) Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo
- iii) Investor jinak podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

MČ je v takovém případě oprávněny 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.12 Investor bere na vědomí, že HMP není stranou této Smlouvy a neplynou mu z ní žádná práva ani povinnosti.

VIII. Převzetí veřejné infrastruktury a ulice K Čestlicům

VIII.1 MČ se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedené veřejné infrastruktury, konkrétně pěší a dopravní komunikace, vodovodní a kanalizační řad a veřejné osvětlení, specifikované v příloze č. 6 (dále jen „**Veřejná infrastruktura**“) do vlastnictví HMP za současného svěření do správy MČ za podmínek dále uvedených v tomto článku. Dále se MČ zavazuje převzít zrekonstruovanou ulici k Čestlicům (dále spolu s Veřejnou infrastrukturou jen „**Přebíraná infrastruktura**“).

VIII.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ se zavazuje bezúplatně převzít Přebíranou infrastrukturu nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 8 (osmi) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Přebírané infrastruktury řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole a převzetí dané části Přebírané infrastruktury a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí Přebírané infrastruktury do vlastnictví HMP a svěření do správy MČ nezbytnou součinnost.

VIII.3 Pro případ, že by Přebíraná infrastruktura nebo její dílčí část

² Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

- i) nebyla Investorem poskytnuta či vybudována v souladu s touto Smlouvou, nebo
- ii) nebyla řádně zkolaudována, podléhá-li kolaudaci,
- iii) nemohla být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užívána nebo využita,

je MČ oprávněna takovou Přebíranou infrastrukturu nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout ji do vlastnictví HMP za současného svěření do správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Přebírané infrastruktury nebo její části do souladu s touto Smlouvou.

VIII.4 Převezme-li MČ část Přebírané infrastruktury bez ohledu na její dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP za současného svěření do správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ oprávněna dle své volby:

- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu s ohledem na povahu nesouladu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
- ii) nezjedná-li Investor nápravu do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v délce záruk uvedených v čl. VI.7 Smlouvy. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé.

MČ je dále oprávněna požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

VIII.5 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Přebírané infrastruktury, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. VIII.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle čl. VIII.4 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. VIII.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

IX. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

IX.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2, větě první, Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích 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 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 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. XI této Smlouvy

- IX.2 Poruší-li Investor své povinnosti uvedené v čl. XI této Smlouvy (kteroukoli z nich), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak uhradí 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. XI Smlouvy (např. více porušení povinností v čl. XI Smlouvy 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

- IX.3 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, 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 plněním

- IX.4 Bude-li Investor v prodlení s Nefinančním plněním ve formě zřízení Služebnosti dle čl. IV.6.2 Smlouvy 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 Smlouvy uplatnit vůči Investorovi, může činit maximálně částku 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

Prodlení s realizací ulice K Čestlicům

- IX.5 Bude-li Investor v prodlení s realizací rekonstrukce ulice K Čestlicům dle čl. VI.5 Smlouvy 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 dodatečné 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 Smlouvy uplatnit vůči Investorovi, může činit maximálně částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých).

Právo konverze Nefinančního plnění při kvalifikovaném prodlení:

- IX.6 Poruší-li Investor v souvislosti s Nefinančním plněním ve formě zřízení Služebnosti dle čl. IV.6.2 Smlouvy 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 Smlouvy, pak jejím úplným uhrazením zaniká povinnost Investora poskytnout Nefinanční plnění ve formě zřízení Služebnosti dle čl. IV.6.2 včetně všech souvisejících povinností. Tímto ujednáním není dotčena smluvní pokuta za prodlení Investora s plněním povinností ve vztahu k danému Nefinančnímu plnění dle čl. VIII.4 Smlouvy vzniklá do okamžiku úhrady smluvní pokuty dle tohoto čl. IX.66 Smlouvy.

- IX.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.8 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- IX.9 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 (viz např. ustanovení čl. IX.1 a IX.2 Smlouvy).

X. Odpovědnost Smluvních stran

- X.1 Investor i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Smlouvy a nesou každý samostatně odpovědnost za řádně a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- X.2 Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- X.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- X.4 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.
- X.5 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. Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v čl. X.5 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

- X.6 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.
- X.7 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.
- X.8 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět tuto Smlouvu dle bodu I.1iii) Smlouvy.
- X.9 Na základě dohody 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.
- X.10 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy 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 a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- X.11 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- iii) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která 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;
 - iv) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - v) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - vi) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XI. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Zákaz zcizení a postoupení bez souhlasu

- XI.1 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 všech Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak, musí současně s postoupením Smlouvy dojít také k převodu Pozemků na postupníka.
- XI.2 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, musí současně s převodem Pozemků dojít také k postoupení Smlouvy na budoucího nabyvatele Pozemků.

- XI.3 V případě záměru Investora převést Pozemky a postoupit Smlouvu na třetí osobu budou Smluvní strany postupovat podle dalších ujednání v tomto článku Smlouvy. MČ se za dále uvedených podmínek zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani neopozdit souhlas s převodem Pozemků a postoupením Smlouvy.

Povolený nabyvatel

- XI.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany v odůvodněných případech jinak, může Investor, při splnění dalších podmínek stanovených v tomto článku Smlouvy, zcizit vlastnické právo k Pozemkům a požadovat postoupení Smlouvy 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 Smlouvě, respektive uzavřít s MČ a Investorem Smlouvu o postoupení této Smlouvy;
- vi) má potřebné odborné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení Investičního záměru a Nefinančního plnění nebo má způsobilost tyto zajistit prostřednictvím třetí osoby;
- vii) disponuje dostatečnými finančními prostředky pro realizaci Investičního záměru a Nefinančního plnění a splnění dalších závazků ze Smlouvy;
- viii) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
- ix) má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence skutečných majitelů vedené podle Zákona o evidenci skutečných majitelů, 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 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 zcizení Pozemků

XI.5 Bude-li Investor zamýšlet zcizit Pozemky, je Investor oprávněn zcizit vlastnické právo k Pozemkům pouze za předpokladu splnění podmínek podle tohoto článku XI. Smlouvy, a to postupem uvedeným v tomto ustanovení:

- 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 XI.4 této Smlouvy (např. příslušnými výpisy, prohlášeními atd.) a (iii) vyzve MČ k zahájení jednání o uzavření Smlouvy o postoupení, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění uvedenému v příloze č. 7 této Smlouvy;
- ii) MČ se zavazuje vstoupit s Investorem a Povoleným nabyvatelem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do (45) 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 Smlouvou 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. XI.5 zajistí Investor plnou součinnost zamýšleného Povoleného nabyvatele.

XI.6 Souhlas a součinnost MČ s uzavřením Smlouvy o postoupení při postupu dle čl. XI.5 nemůže být odepřena ani zpožděna bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy nebo důvodné pochybnosti, zda jsou splněny podmínky Povoleného nabyvatele dle čl. XI.4 této Smlouvy, a tento důvod odmítnutí musí být Investorovi případně sdělen písemně.

XI.7 Neuzaře-li MČ v rozporu s touto Smlouvou bez rozumného důvodu Smlouvu o postoupení s Investorem a Povoleným nabyvatelem ani do 180 dnů od doručení oznámení Investora dle čl. XI.5i) (včetně doložení splnění všech podmínek uvedených v článku XI.4 této Smlouvy) MČ, 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 Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků a smluvně jej zaváže, že bude postupovat tak, aby byly řádně a včas splněny všechny povinnosti Investora dle Smlouvy;
- ii) Investor se pro daný případ zavazuje a zaručuje, že jakýkoli nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (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 Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu 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 Smlouvy.

XI.8 Předchozí písemný souhlas MČ dle tohoto článku XI. Smlouvy se nevyžaduje při převodu rodinných či řadových domů a souvisejících pozemků do vlastnictví koncových uživatelů

(zákazníků) Investora, nebo při převodu technické infrastruktury.

- XI.9 Bude-li mít Investor zájem namísto převodu všech Pozemků převést na třetí osobu pouze jejich část, budou Smluvní strany postupovat obdobně podle čl. XI.1 až XI.8. Kapacita HPP převáděné části Pozemků však v jednotlivém případě nesmí být menší než 5.000 m². Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude postoupena část práv a povinností Investora ze Smlouvy, která souvisí s převáděnou částí Pozemků, včetně povinnosti poskytnout adekvátní část Plnění Investora.

Další ujednání

- XI.10 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 v rozporu s tímto článkem XI. Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy se také zavazuje, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této Smlouvy (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 Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu 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 Smlouvy.
- XI.11 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.

Přeměna a převod závodu Investora

- XI.12 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, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

XII. Trvání Smlouvy

Trvání Smlouvy

- XII.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. XII.2 níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- vii) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - viii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - ix) 31. 12. 2035; a
 - x) 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.

- XII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.
- XII.3 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 jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:
- i) výpovědí, a to výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. XII.44 této Smlouvy nebo výpovědí MČ výhradně z důvodů uvedených v čl. XII.5 Smlouvy;
 - ii) zrušením této Smlouvy nebo její části při přezkumu podle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud by bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy; Smluvní strany mají za to, že Smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy;
 - iii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu, nebo
 - iv) dohodou Smluvních stran.

Výpověď Smlouvy

- XII.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do dne 31. 12. 2026 může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, nebo
 - ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může Investor Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti, nebo
 - 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 třiceti (30) dní tuto Smlouvu vypovědět; 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 Smlouvy o dobu všech takových řízení vedených před správními soudy plus 6 měsíců a Investor může tuto Smlouvu vypovědět teprve po pravomocném ukončení posledního z takových řízení vedených před správními soudy.
- XII.5 MČ je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
- i) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může MČ Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti.

- XII.6 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena všem Smluvním stranám. Po doručení výpovědi druhé Smluvní straně počne běžet výpovědní lhůta, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní lhůty všechna práva a povinnosti všech 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.
- XII.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí ze sjednaných výpovědních důvodů je MČ povinna vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li by již takové poskytnuto, a to zpravidla na účet ze kterého Investor Plnění poskytl.
- XII.8 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po výpovědi této Smlouvy. Výpovědi této Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.
- XII.9 Investor nemá právo požadovat vrácení části Finančního plnění 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.

Přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy

- XII.10 Smluvní strany řádně prověřily všechny jim dostupné podklady a informace a mají za to, že Plánovací smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy. S ohledem na uvedené se Investor zavazuje, že nepodá jakýkoli podnět na přezkum souladu Plánovací smlouvy s právními předpisy ve smyslu § 165 odst. 1 Správního řádu a zajistí, že takový podnět nepodá ani žádná s ním spřízněná osoba. Za spřízněnou osobu se pro účely tohoto ustanovení považuje kterákoli osoba ovládající Investora, a jakákoli osoba ovládaná touto osobou ovládající Investora nebo v níž má tato osoba ovládající investora majetkovou účast, a dále osoby blízké Investorovi a všem osobám uvedeným v této větě. Podá-li podnět k provedení přezkumu dle § 165 odst. 1 Správního řádu jakákoli třetí strana, zavazují se Smluvní strany poskytnout si veškerou vzájemnou nezbytnou součinnost za účelem prokázání, že Plánovací smlouva byla uzavřena v souladu s právními předpisy.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

- XII.11 MČ nebo Investor mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu. Investor prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti, pro které by v budoucnu mohl nastat důvod pro zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XII.12 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity 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 realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- XII.13 Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změny okolností pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotkách 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.

- XII.14 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

- XII.15 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 učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy nebo podat návrh na zahájení řízení o řešení sporu z této Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost písemně upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o jejím záměru včetně jeho odůvodnění a odkazu na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí postupovat, a vyzvat ostatní Smluvní strany k jednání o možném smírném řešení věci.

- XII.16 Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení podle předchozího odstavce zahájí vzájemná jednání a v dobré víře se pokusí nalézt řešení tak, aby důvod pro výpověď, podání návrhu na zrušení Smlouvy nebo jiné zamýšlené kroky dle předchozího odstavce odpadl. K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit, pokud jednání mezi stranami nepovedou k pro ni uspokojivému výsledku, nejdříve však po třiceti (30) dnech po doručení oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám.

Oddělitelnost

- XII.17 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. Především pak samostatně obstojí ujednání tohoto čl. XII, zejména pak čl. XII.17 až XII.20 Smlouvy.

Nová smlouva

- XII.18 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy, 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 plánovací smlouva**“).

- XII.19 Do uzavření Nové plánovací 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 plánovací smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové plánovací smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládaly původní právní titul pro dané plnění.

Postup dle Dohody o společném postupu a vypořádání

- XII.20 Pro případ zrušení Smlouvy nebo její části si strany nad rámec pravidel uvedených shora v tomto článku XII. ujednaly dodatečná práva a povinnosti v samostatné Dohodě o společném postupu a vypořádání, a to zejména pro případ, že nebude možné postupovat podle tohoto čl. XII. Smlouvy.

XIII. Závěrečná ustanovení

- XIII.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XIII.2 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).
- XIII.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XIII.4 Předloží-li Investor MČ podepsané vyhotovení této Smlouvy, pak se takto podepsané vyhotovení Smlouvy považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Smlouvy 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 Smlouvy, dojde okamžikem, kdy (i) MČ doručí Investorovi písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Smlouva stane platnou. Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Smlouvy podpisem příslušného počtu vyhotovení Smlouvy za osobní přítomnost zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a MČ vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy představující Nabídku, včetně všech příloh.
- XIII.5 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.
- XIII.6 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započít jakékoli 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 k splnění pohledávek Investora z této Smlouvy. S ohledem na dlouhodobý charakter této smlouvy se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění MČ z této Smlouvy prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- XIII.7 Tato Smlouva se nedotýká práv jakékoli třetí osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato Smlouva není ani smlouvou ve prospěch třetí osoby a neslouží zájmům jakékoli třetí osoby, vyjma Smluvních stran. Žádná třetí osoba se nemůže na základě této Smlouvy dovolávat práv a nároků vůči kterékoli Smluvní straně, a to ani práva na náhradu jakékoli újmy. Smluvní strany však výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XIII.8 Pokud by v budoucnu došlo ke změně definice HPP v ÚP (nebo novém územním plánu, který ÚP nahradí), Smluvní strany projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy.

- XIII.9 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva 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 Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XIII.10 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.
- XIII.11 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.
- XIII.12 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 příslušné Ministerstvo pro místní rozvoj.
- XIII.13 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 bude 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.
- XIII.14 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- XIII.15 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.
- XIII.16 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XIII.17 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Vzor Smlouvy o postoupení

Příloha č. 2: „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 vedení cyklostezky
- zakres rekonstrukce ulice K Čestlicům
- specifikaci veřejné infrastruktury

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

Městská část Praha - Křeslice

Milan Kozel, starosta

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

ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.

Ing. Ilona Miteva, jednatelka

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

ZELENÉ KŘESLICE s.r.o.

Mgr. Petr Dětko, jednatel