

Plánovací smlouva

PLA/34/07/000365/2026

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:

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

a

Městská část Praha 10,

se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, IČO: 00063941,

zastoupena: Ing. arch. Jiřím Zákostelným, vedoucím odboru Kancelář hlavního architekta, v plné moci

(dále jen „**MČ**“)

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

Na straně druhé:

Crestyl Newco No. 21, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 140 10 372,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 358832

zastoupena: Jozefem Ďuríkem, jednatelem a Simonem Johnsonem, jednatelem

(dále jen „**Investor 1**“)

a

Crestyl Newco No. 27, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 174 47 283,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 371860

zastoupena: Jozefem Ďuríkem, jednatelem a Simonem Johnsonem, jednatelem

(dále jen „**Investor 2**“)

(Investor 1 a Investor 2 dále společně jen „**Investoři**“)

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

Preambule

- A. Investoři zamýšlí realizovat na Pozemcích Investiční záměr (jak jsou tyto pojmy definovány níže), který vyžaduje změnu stávajícího územního plánu HMP.
- B. Investoři mají zájem na přijetí změny územního plánu HMP, aktuálně pořizované pod číslem Z 3591 („**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), která mu umožní Investiční záměr realizovat.
- C. V době uzavření této Smlouvy zároveň probíhá projednání připravovaného nového územního plánu HMP, tedy Metropolitního plánu, jehož návrh ve své aktuální podobě zveřejněné pro opakované veřejné projednání dne 19. 11. 2025 („**Návrh MP**“), podrobněji definováno níže) navrhuje na Pozemcích novou územně plánovací regulaci, která také umožňuje realizaci Investičního záměru v uvažované podobě. Návrh MP na Pozemcích zároveň navrhuje plochu, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením podmiňující plánovací smlouvy mezi HMP a stavebníkem. Jelikož tato Smlouva splňuje požadavky na tuto podmiňující plánovací smlouvu vyžadovanou v Návrhu MP, jejím uzavřením jsou naplněny podmínky pro rozhodování v území pro případ vydání Metropolitního plánu v podobě dle Návrhu MP.
- D. Přijetí změny územně plánovací regulace na Pozemcích, ať již ve formě vydání Změny ÚP nebo Metropolitního plánu v podobě odpovídající Návrhu MP, tedy vede k naplnění zájmu Investorů, tj. k cílovému stavu územně plánovací dokumentace („**Cílový stav ÚPD**“), jak je podrobněji definován níže), který umožňuje realizaci Investičního záměru na Pozemcích.
- E. Smluvní strany jsou si vědomy, že v důsledku dosažení Cílového stavu ÚPD bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby, které bude nezbytné uspokojit. V důsledku dosažení Cílového stavu ÚPD také dojde ke zhodnocení pozemků Investorů. Podpora nové výstavby je v zájmu Municipality a jejích obyvatel a Investoři mají zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Cílovým stavem ÚPD a Investičním záměrem, včetně rozvoje veřejné infrastruktury a veřejných služeb.
- F. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice HMP s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže) a dále v souladu s Metodikou MČ s názvem „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“ (jak je podrobněji definována níže).
- G. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investorů za účelem rozvoje území dotčeného Cílovým stavem ÚPD a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti Plnění Investorů do území dotčeného Cílovým stavem ÚPD a Investičním záměrem.
- H. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investorů dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investorů na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Cílovým stavem ÚPD 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. Zároveň je záměrem Smluvních stran, aby Smlouva v případě vydání Metropolitního plánu v podobě dle Návrhu MP bez dalšího naplňovala požadavky na uzavření plánovací smlouvy a bez dalšího umožnila rozhodování v území pro umístění Investičního záměru na Pozemcích.
- I. Smluvní strany berou na vědomí, že Municipality uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu HMP ani MČ při výkonu

státní správy v přenesené působnosti, resp. že HMP i MČ budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

J. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

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

Cílovým stavem ÚPD se rozumí takový stav územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům, který umožní realizaci Investičního záměru. K dosažení Cílového stavu ÚPD dojde okamžikem nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP (dojde-li k jejímu vydání). K dosažení Cílového stavu ÚPD dojde i nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydán Metropolitní plán (bude-li vydán, a to ať již po předchozím vydání Změny ÚP či bez něj) v podobě, která bude v podstatných ohledech odpovídat Návrhu MP. K dosažení Cílového stavu ÚPD dojde i v důsledku jiné změny územně plánovací dokumentace, a to bez ohledu na procesní postup, kterým bude dosažena (změnou ÚP, vydáním Metropolitního plánu, nebo jinou formou či postupem), pokud po jejím přijetí budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat kapacity HPP ve výši alespoň 48 000 m²; v takovém případě není dotčeno právo Investorů požadovat úpravu výše Plnění Investorů za podmínek a postupem dle čl. IV.2. Smlouvy.

Dohodou o 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.

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

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

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

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

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.6 Smlouvy.

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

Investorem 1 se rozumí Crestyl Newco No. 21, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 14010372, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Investorem 2 se rozumí Crestyl Newco No. 27, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP všech nadzemních podlaží a započítatelných částí HPP podzemních podlaží: 1) HPP všech nadzemních podlaží je součet ploch, vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. 2) Započítatelná část HPP podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Praha 8, IČO: 17447283, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Investory se rozumí společně jak Investor 1, tak Investor 2, ledaže z kontextu Smlouvy bude vyplývat, že pojmem Investor je myšlen pouze Investor 1 nebo Investor 2. Ze všech práv a závazků, které dle znění této Smlouvy náleží Investorovi, jsou oprávněni i zavázáni společně a nerozdílně Investor 1 i Investor 2, kteří také vystupují v pozici stavebníka ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona.

Maximální kapacitou HPP ÚP se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech, který vychází z regulativů ÚP po vydání Změny ÚP. Maximální kapacita HPP ÚP je dle této Smlouvy stanovena nižší, než jak ji předpokládá Změna ÚP, a to s ohledem na závazek Investorů nevyčerpání maximální kapacity HPP dle čl. VI. této Smlouvy

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

Metodikou MČ se rozumí metodika MČ s názvem „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“ přijatá usnesením Zastupitelstva MČ č. 15/1/2020 ze dne 2. 3. 2020, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

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

Návrhem MP se rozumí územně plánovací regulace Pozemků navrhovaná v návrhu Metropolitního plánu ve verzi zveřejněné dne 19. 11. 2025 pro účely opakovaného veřejného projednání, kterou jsou Pozemky vymezeny jako transformační obytná plocha s hybridní strukturou. Plocha má stanoveny následující parametrické regulativy: Z max (koeficient maximálního zastavění budovami) = 85%, Zz (koeficient základního zastavění budovami) = 35%, Vz (koeficient základní podlažnosti) = 8,0. V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený bodem. V ploše je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

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

Novou smlouvou se rozumí nová plánovací smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XII.13 Smlouvy, aby nahradily tuto Smlouvu, dojde-li ke zrušení této Smlouvy nebo její části.

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

Plněním Investorů se rozumí Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investoři zavázali podle této Smlouvy.

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

Pozemky se rozumí společně Pozemky 1 a Pozemky 2

Pozemky 1 se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora 1 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).

Pozemky 2 se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora 2 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.

Regulačním výkresem se rozumí výkres v příloze č. 2 této Smlouvy označený „Vznik a doplnění všeobecně smíšené zástavby, Hagibor, Praha, datovaný 06/2025, který v souladu s čl. III.1ii) Smlouvy stanoví Základní parametry nebo jejich část.

Ručitelem 1 se rozumí společnost Crestyl Residential Development s.r.o. se sídlem Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha, IČO: 11689404

Ručitelem 2 se rozumí společnost Crestyl Finco Development S.à r.l., se sídlem rue Guillaume J. Kroll 12C, 1882 Lucemburk, reg. č. B274470

Smlouvou o postoupení se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy, která bude případně uzavřena mezi Investory (jako postupiteli), HMP a MČ (jako postoupenými stranami) a novým vlastníkem Pozemků (jako postupníkem), který vstoupí do všech práv a povinností z této Smlouvy, a ostatních Smluvních dokumentů, včetně všech práv obligační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 4 Smlouvy.

Smlouvou o spolupráci se rozumí smlouva o spolupráci uzavřená dne 26. 1. 2022 mezi společnostmi Rezidence Vinohradská s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha, IČO: 04529847, jako právním předchůdcem Investorů a Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha, IČO: 00063941, jejím předmětem je spolupráce MČ a předchůdce Investorů při Změně ÚP. Smlouva o spolupráci a práva a povinnosti z ní plynoucí nejsou touto Smlouvou nijak dotčena.

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

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

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

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

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

Základními parametry se rozumí sjednané vlastnosti Investičního záměru, jenž bude realizován na Pozemcích, a které Investoři 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.

Základními parametry kategorie I se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry dle čl. III.1 bodu i) a ii) této Smlouvy.

Základními parametry kategorie II se rozumí část Základních parametrů, a to Základní parametry dle čl. III.1iii) této Smlouvy.

Zajištěnými dluhy se rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Investory na základě této Smlouvy či jiných Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi ve prospěch HMP nebo MČ, ať

již současné nebo budoucí, existující nebo podmíněné, a to zejména povinnost Investorů poskytnout HMP a/nebo MČ Finanční plnění, Nefinanční plnění, popř. další finanční plnění, jak jsou blíže specifikovány v příslušných ustanoveních této Smlouvy nebo Smluvních dokumentů.

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

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP pořizovaná pod číslem Z 3591, tj. změna ÚP, spočívající především ve změně funkčního využití na plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území I /SV-I/ na úkor stávající plochy sportu /SP/. Dále se do vymezované rozvojové plochy umísťuje plovoucí značka veřejné vybavení /VV/ bez specifikace rozlohy. Umístění plovoucí značky /VV/ v rámci funkční plochy je navázáno na nově vzniklou plochu s rozdílným způsobem využití /SV-I/ v severní části stávající plochy /SV-I/. 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 48 000 m² v takovém případě není dotčeno právo Investorů požadovat úpravu výše Plnění investorů za podmínek a postupem dle čl. IV.2.IV.1.

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 Investoři se zavazují ve smyslu § 131 odst. 3 Stavebního zákona při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry Investičního záměru; to zahrnuje i povinnost Investorů zajistit, že Základní parametry při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích dodrží i třetí osoby. Investoři se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazují poskytnout Municipality Plnění Investorů a splnit další ujednané povinnosti, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.3 HMP se zavazuje činit ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona kroky k dosažení Cílového stavu ÚPD a MČ se zavazuje dosažení Cílového stavu ÚPD podporovat, a to v obou případech v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě. Municipality se dále zavazují, ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona, po prvním dosažení Cílového stavu ÚPD (dojde-li k němu) nečinit kroky k následné změně územně plánovací dokumentace v rozporu se sjednanými Základními parametry a poskytnout Investorům nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.

Soulad s veřejným zájmem

- II.4 Municipality po posouzení této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky HMP i Metodiky MČ konstatují, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky § 130 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu a je v souladu s veřejným zájmem, a to zejména s ohledem na dále uvedené:
 - i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky HMP, Metodiky MČ, a při respektování tam uvedených principů;
 - ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem;
 - iii) MČ prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získala možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření MČ

Investoři zohlednili a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci MČ a spolupráci s Investory na budoucí podobě území města;

- iv) Plnění Investorů bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení pozemků Investorů, k němuž dojde dosažením Cílového stavu ÚPD a jako spoluúčast Investorů na zvýšených nákladech MČ na veřejnou infrastrukturu související s dosažením Cílového stavu ÚPD a na něj navazujícím Investičním záměrem Investorů;

III. Základní parametry

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

- i) Maximální kapacita HPP ÚP Investičního záměru **48 000 m²**;
- ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu, které jsou v Regulačním výkresu označené jako Základní parametry kategorie I.
(Základní parametry dle čl. III.1 bodu i) a ii) této Smlouvy dále jako „**Základní parametry kategorie I**“).

- iii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu, které jsou v Regulačním výkresu označené jako Základní parametry kategorie II.

(Základní parametry dle čl. III.1 bodu iii) této Smlouvy dále jako „**Základní parametry kategorie II**“).

Nepodstatné 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 Investorů nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP ÚP Investičního záměru. Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, které vyplývají z měřítka Regulačního výkresu a tloušťky použitých čar, není-li porušení Základních parametrů a účelu a smyslu Smlouvy zjevné z jiných okolností.

Ověření souladu se Základními parametry

- III.3 Investoři jsou oprávněni, každý sám za sebe, písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek III.3 Smlouvy, o písemné stanovisko k souladu Dokumentace se Základními parametry (dále jen „**Žádost o ověření**“). Nedílnou součástí Žádosti o ověření je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů, vypracovaná v počtu a formátech vyžadovaných HMP. HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření prověří, ve spolupráci s MČ, soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do šedesáti (60) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tento čl. III.3 Smlouvy potvrdí, zda je příslušná Dokumentace v souladu se Základními parametry, anebo případně uvede, se kterými Základními parametry je příslušná Dokumentace podle názoru HMP v rozporu. Za porušení Základních parametrů dle Smlouvy se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP ověřila a potvrdila postupem dle Smlouvy její soulad se Základními parametry. Ověření souladu Dokumentace se Základními parametry se vztahuje výlučně k Základním parametrům a nepředstavuje

odsouhlasení dalších vlastností záměru uvedeného v Dokumentaci nad rámec Základních parametrů.

Komplexní odsouhlasení Dokumentace

- III.4 Investoři jsou oprávněni, každý sám za sebe písemně požádat MČ, s odkazem na tento čl. III.4 Smlouvy, o komplexní odsouhlasení Dokumentace, tj. potvrzení, že MČ souhlasí se všemi aspekty Investičního záměru, které vyplývají z Dokumentace (dále jen „**Žádost o komplexní odsouhlasení**“). Nedílnou součástí Žádosti o komplexní odsouhlasení je Dokumentace, která bude splňovat veškeré požadavky právních předpisů, vypracovaná v počtu a formátech vyžadovaných MČ. MČ po obdržení řádné a úplné Žádosti o komplexní odsouhlasení posoudí obsah Dokumentace. Nebude-li mít k obsahu Dokumentace MČ žádné připomínky, vystaví Investorovi do devadesáti (90) dnů od doručení Žádosti o komplexní odsouhlasení písemné potvrzení, v němž bude výslovně s odkazem na tento čl. III.4 Smlouvy uvedeno, že MČ po komplexním posouzení Dokumentace se Záměrem v podobě dle Dokumentace souhlasí. Písemné potvrzení dle tohoto čl. III.4 Smlouvy musí být vydáno k jednoznačně identifikované Dokumentaci, a to starostou nebo místostarostou MČ na základě rozhodnutí Rady MČ. Bude-li mít MČ k Dokumentaci připomínky, tyto Investorovi písemně sdělí do devadesáti (90) dnů od doručení řádné a úplné Žádosti o komplexní odsouhlasení. Ustanovením tohoto odstavce není dotčen závazek MČ respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru.

IV. Předmět a způsob Plnění Investorů

- IV.1 Investoři se v souladu s touto Smlouvou zavazují v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Plnění Investorů. Rozsah Plnění Investorů byl stanoven a vypočten dle Metodiky se zohledněním finančního příspěvku, který se Investoři, resp. jejich právní předchůdce zavázal uhradit MČ dle Smlouvy o spolupráci. Vyčíslení celkové výše Plnění Investorů dle Metodiky HMP je přílohou č. 3 této Smlouvy.
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investory původně předpokládané Maximální kapacity HPP ÚP z důvodů nezávislých na vůli Investorů, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investorů upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investoři jsou v takovém případě oprávněni uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Municipality a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP ÚP) jim prokázat. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investorů dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investorů provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění Investorů s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP ÚP dle tohoto článku, nejsou Investoři oprávněni v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP ÚP coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investorů vzniká v okamžiku, kdy bylo poprvé dosaženo Cílového stavu ÚPD, zpravidla tedy k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí části Plnění Investorů.
- IV.4 Vznikne-li nárok na Plnění Investorů dle odst. IV.3, Investoři se zavazují poskytnout Plnění Investorů prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

V. Finanční plnění

V.1 Za účelem rozvoje občanského vybavení, veřejných prostranství a dopravní infrastruktury v lokalitě MČ dotčené Investičním záměrem Investoři společně a nerozdílně bezplatně poskytnou stejný poměrem HMP a MČ **Finanční plnění** v celkové výši **89 472 444 Kč** (slovy: osmdesát devět milionů čtyři sta sedmdesát dva tisíce čtyři sta čtyřicet čtyři korun českých), upravené o inflaci dle čl. V.6 Smlouvy, a to pro dále uvedené účely a za dalších podmínek sjednaných v čl. V. níže:

- (1) Finanční plnění ve prospěch HMP v rozsahu 43 841 498 Kč (slovy: čtyřicet tři miliony osm set čtyřicet jeden tisíc čtyři sta devadesát osm korun českých); toto Finanční plnění bude ze strany HMP použito pro účely rozvoje občanské a dopravní vybavenosti,
- (2) Finanční plnění ve prospěch HMP v rozsahu 894 724 Kč (slovy: osm set devadesát čtyři tisíce sedm set dvacet čtyři korun českých); toto plnění je poskytováno za účelem administrace této Smlouvy a zajišťování agendy plánovacích smluv dle Metodiky HMP.
- (3) Finanční plnění ve prospěch MČ v rozsahu 44 736 222 Kč (slovy: čtyřicet čtyři milionů sedm set třicet šest tisíc dvě stě dvacet dva korun českých); toto Finanční plnění bude ze strany MČ použito pro účely rozvoje školské infrastruktury dotčené Investičním záměrem.

V.2 Splatnost Finančního plnění, poskytovaného dle čl. V.1 Smlouvy, sjednávají Smluvní strany následovně:

Splatnost vázaná na přijetí Změny ÚP

V.2.1 Část Finančního plnění ve výši 6 710 433,50 Kč (slovy: šest milionů sedm set deset tisíc čtyři sta třicet tři korun českých padesát haléřů) poskytnou Investoři společně a nerozdílně HMP a současně část Finančního plnění ve výši 6 710 433,50 Kč (slovy: šest milionů sedm set deset tisíc čtyři sta třicet tři korun českých padesát haléřů) poskytnou Investoři společně a nerozdílně MČ do 3 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.

Splatnost vázaná na povolení záměru

V.2.2 Část Finančního plnění ve výši 38 025 788,50 Kč (slovy: třicet osm milionů dvacet pět tisíc sedm set osmdesát osm korun českých padesát haléřů) poskytnou Investoři společně a nerozdílně HMP a současně část Finančního plnění ve výši 38 025 788,50 Kč (slovy: třicet osm milionů dvacet pět tisíc sedm set osmdesát osm korun českých padesát haléřů) poskytnou Investoři společně a nerozdílně MČ ve vazbě na vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým se povoluje Investiční záměr, následujícím způsobem:

- a. Do 3 měsíců poté, co nabude právní moci kterékoliv povolení záměru týkající se kterékoli stavby v rámci Investičního záměru, poskytnou Investoři společně a nerozdílně:
 - (a) HMP část Finančního plnění stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a sazby 792,20 Kč (slovy: sedm set devadesát dva korun českých dvacet haléřů), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.6 Smlouvy, přičemž sazba i výsledná částka bude vždy zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru;
 - (b) MČ část Finančního plnění stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a sazby 792,20 Kč (slovy: sedm set devadesát dva korun českých dvacet haléřů), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.6 Smlouvy,

příčemž sazba i výsledná částka bude vždy zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

b. Nedojde-li nejpozději do 31. 12. 2034 k podání žádosti o povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru, respektive pro Investiční záměr jako celek, jsou Investoři povinni společně a nerozdílně uhradit:

(a) HMP doplatek ve vztahu k takové dosud nevyčerpané části Maximální kapacity HPP ÚP Investičního záměru obdobně postupem dle čl. V.2.2.a.(a) této Smlouvy, ledaže bude postupováno dle čl. IV.2 této Smlouvy;

(b) MČ doplatek ve vztahu k takové dosud nevyčerpané části Maximální kapacity HPP ÚP Investičního záměru obdobně postupem dle čl. V.2.2.a.(b) této Smlouvy, ledaže bude postupováno dle čl. IV.2 této Smlouvy.

V.3 Částky ve prospěch HMP poskytnou Investoři do Fondu HMP, a to na bankovní účet č. 616016-5157998/6000 vedený u PPF banky, a.s., nesdělí-li HMP Investorům předem písemně jiný bankovní účet.

V.4 Částky ve prospěch MČ poskytnou Investoři na bankovní účet č. 600038-2000733369/0800 vedený u České spořitelny a.s., nesdělí-li MČ Investorům předem písemně jiný bankovní účet.

V.5 Investoři nemají právo požadovat vrácení Finančního plnění, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na povolení Investičního záměru nebo jeho části, pokud:

i) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení nebo pozbude platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;

ii) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, k pravomocné změně povolení záměru, v důsledku kterého nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto čl. V.5 pod body i) a ii) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního plnění. Tím není dotčen případný postup dle čl. IV.1 Smlouvy.

Inflační index

IV.2 - opožděná

V.6 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku 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.

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

VI. Nefinanční plnění

- VI.1 Investoři se vůči Municipality zavazují **nevyužít maximální kapacitu HPP** přípustnou po přijetí Změny ÚP na Pozemcích, která je předpokládána ve výši 61 410 m² HPP. Investoři se zavazují dodržet Maximální kapacitu HPP ÚP Investičního záměru sjednanou touto Smlouvou, tedy 48 000 m² HPP.

VII. Závazky a součinnost samosprávy

- VII.1 Municipality touto Smlouvou přebírají v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.

Kroky k dosažení Cílového stavu ÚPD

- VII.2 HMP se zavazuje po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k dosažení Cílového stavu ÚPD.

- VII.3 HMP konstatuje a Investoři berou na vědomí že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP nezaručuje HMP touto Smlouvou Investorům, že bude Cílového stavu ÚPD skutečně dosaženo, a že bude změna územně-plánovací dokumentace nebo nová územně plánovací dokumentace v konkrétní podobě a v konkrétním termínu skutečně vydána. Touto Smlouvou není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva HMP o vydání konkrétní územně-plánovací dokumentace, zejména o navrhované Změně ÚP či Návrhu MP. Zejména není dotčena povinnost zastupitelstva HMP před vydáním Změny ÚP a Metropolitního plánu ve smyslu § 104 odst. 1 a § 111 Stavebního zákona ověřit, že Změna ÚP či Návrh MP 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 či Metropolitního plánu z jiného důvodu.

- VII.4 MČ je připravena podporovat dosažení Cílového stavu ÚPD, přičemž však Investoři berou na vědomí, že příprava a vydání územně-plánovací dokumentace na úrovni územního plánu HMP je věcí orgánů HMP, do jejichž rozhodování nemůže MČ zasahovat.

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VII.5 Poté, co nabyde účinnosti první opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, zavazuje se HMP podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu deseti (10) let od tohoto okamžiku, nepřijmout změnu ÚP či Metropolitního plánu, ani nepřijmout nový územní plán hlavního města Prahy či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP ÚP 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 (za dotčení Základních parametrů v podstatném ohledu se považuje zejména omezení Maximální kapacity HPP ÚP o více jak 10 %). Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje zejména:

- i) změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, které byly vyvolané nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem HMP dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se HMP nemůže odchýlit;
- ii) situace, kdy po přijetí Změny ÚP dojde k přijetí Metropolitního plánu v podstatném ohledu odpovídajícího Návrhu MP nebo přijetí Metropolitního plánu v jiné podobě, pokud bude nadále zachován či dosažen Cílový stav ÚPD;
- iii) přijetí nového územního plánu v podobě v podstatném ohledu odpovídajícího Návrhu MP, který dle prohlášení Smluvních stran navrhuje územně plánovací regulaci Pozemků odpovídající Cílovému stavu ÚPD;
- iv) vymezení plochy na Pozemcích, či jejich části, ve smyslu § 323 odst. 10 Stavebního zákona, ve které bude rozhodování v území podmíněno uzavřením Podmiňující plánovací smlouvy.

Investoři bez zbytečného odkladu písemně upozorní HMP, že jakákoli připravovaná změna ÚP, Metropolitního plánu či nový územní plán HMP nejsou dle jejich názoru v souladu se Základními parametry dle této Smlouvy. V případě, že postupem HMP dojde k omezení Maximální kapacity HPP ÚP či jinému negativnímu dotčení Základních parametrů v neprospěch Investorů, bude postupováno obdobně podle čl. IV.1 Smlouvy.

iv.2. oprávněna
VII.6 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu s přesvědčením, že tato Smlouva, její obsah a znění zcela naplňuje podmínku uzavření Podmiňující plánovací smlouvy předpokládanou v Návrhu MP a uzavřením této Smlouvy je tak bez dalšího splněna podmínka pro umožnění rozhodování v území pro případ vydání Metropolitního plánu v podobě dle Návrhu MP. Pro případ, že by se v souvislosti s povolením řízení Investičního záměru vyskytly pochybnosti, zda tato Smlouva naplňuje podmínku uzavření Podmiňující plánovací smlouvy stanovenou ve vydaném Metropolitním plánu, zavazují se Municipality na žádost Investorů uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo namísto ní novou plánovací smlouvu, s takovým obsahem, který převezme všechna podstatná práva a závazky stran z této Smlouvy a zároveň zajistí, že bude naplněna podmínka uzavření Podmiňující plánovací smlouvy dle Metropolitního plánu.

VII.7 Municipality se podle 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazují, že po dobu trvání této Smlouvy nebudou ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, a to za dále uvedených podmínek a v dále uvedeném rozsahu:

- i) z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry, nebo
- ii) MČ také z jakýchkoli jiných důvodů tehdy, pokud bude Investiční záměr ve všech ohledech v souladu s Dokumentací, kterou MČ komplexně odsouhlasila postupem dle čl. III.4 Smlouvy (došlo-li k tomuto odsouhlasení).

Smluvní strany se dohodly, že Municipality jsou oprávněny v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- iii) že projednávaný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;

- iv) z důvodu jiných (dalších) vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry, to neplatí pro MČ v případě, že je povolovaný Investiční záměr v plném souladu s Dokumentací, kterou MČ komplexně odsouhlasila postupem dle čl. III.4 Smlouvy; v případě uplatnění návrhů, vyjádření či opravných prostředků z důvodu jiných (dalších) vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry, budou Municipality vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investory a jednat s nimi o řešení vzniklé situace; nebo;
- v) kdy jsou Municipality oprávněny odmítnout plnění svých povinností dle čl. VII.11 této Smlouvy.

Další součinnost

VII.8 Bude-li to nezbytné, HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru splňujícího požadavky ujednané v této Smlouvě nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení inženýrských sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě a pokud to nebude v rozporu s jinými oprávněnými zájmy HMP či MČ. MČ a/nebo HMP 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 ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných HMP nebo MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky. HMP poskytne Investorům další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne HMP vždy na základě předchozí výzvy Investorů k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

Omezení závazků a výhrady Municipalit

- VII.9 Investoři tímto berou na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a/nebo uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ, či jiných orgánů HMP či MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva či jiných orgánů, nemůže HMP ani MČ garantovat Investorům jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorům odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání orgány HMP a/nebo MČ.
- VII.10 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VII. poskytují a přejímají Municipality pouze v rámci své samostatné působnosti a v mezích právních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investoři žádají příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VII.11 MČ a/nebo HMP si vyhrazují možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorům dle této Smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - ii) Investoři při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry; nebo

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

iii) Investoři jinak podstatným způsobem porušují tuto Smlouvu.

MČ a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorům součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investory bezodkladně písemně informovat.

Podstatné porušení povinností Municipality

VII.12 V případě, že

- (i) HMP poruší svoji povinnost podle čl. VII.5 této Smlouvy, nebo
- (ii) HMP a/nebo MČ poruší svoji povinnost podle čl. VII.6 této Smlouvy,

Lhůty splatnosti Finančního plnění sjednané v čl. V.2 této Smlouvy nepočnou běžet ani neběží, a to ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality, která porušila svou povinnost, doručena písemná výzva Investorů k nápravě tohoto porušení, do dne, kdy bude zjednána náprava. Výzva musí být učiněna bez zbytečného odkladu, co se Investoři o porušení dozví. Ve výzvě musí být obsaženo podrobné vysvětlení, v čem dle názoru Investorů porušení spočívá, jaké jsou jeho důsledky pro Investiční záměr, výslovný odkaz na tento odstavec Smlouvy a upozornění na důsledky této výzvy, vč. možnosti Investorů vypovědět smlouvu za podmínek dle čl. XII.4.iii) Smlouvy, nedojde-li k včasnému zjednání nápravy.

Za zjednání nápravy porušení povinností Municipality dle tohoto článku Smlouvy se považuje také situace, kdy Municipality vezme příslušné procesní podání (svůj návrh, námitku, vyjádření či opravný prostředek) učiněné v rozporu s touto Smlouvou zpět nebo když příslušný veřejnoprávní orgán nebude přihlížet k takovému procesnímu podání Municipality pro jejich rozpor s touto Smlouvou nebo když takovéto procesní podání nebude mít negativní vliv na vydání pravomocného povolení záměru pro Investiční záměr.

Zjednáním nápravy ve smyslu předchozí věty odpadne překážka pro běh lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. V.2 této Smlouvy.

Po odpadnutí překážky běhu lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. V.2 této Smlouvy přerušené lhůty splatnosti nepočínají běžet od počátku, ale pokračují ve svém původním běhu a prodlužují se o dobu, po kterou dle tohoto čl. VII.12 neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti znovu běžet, neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

VII.13 V případě, že nastane některá z překážek pro běh lhůt splatnosti ve smyslu čl. VII.13 této Smlouvy a Investoři vyzvou porušující Municipality k nápravě písemnou výzvou dle čl. VII.13 této Smlouvy, nedojde k úpravě výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění ani jiných částek uvedených v této Smlouvě o míru inflace dle Inflačního indexu v souladu s čl. V.6 této Smlouvy za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od doručení písemné výzvy Investorů dle čl. VII.13 této Smlouvy porušující Municipality do okamžiku odpadnutí této překážky (dále jen „**Období trvání překážky**“). V takovém případě se pro roční valorizaci za uplynulý kalendářní rok upravenou v čl. V.6 této Smlouvy použije upravený Inflační index, který se bude rovnat výši upravené roční míry inflace vyjádřené v procentech podle průměru přírůstku průměrných měsíčních indexů spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, přičemž za kalendářní měsíce spadající (byť zčásti) do Období trvání překážky se budou takovéto průměrné měsíční indexy rovnat nule (tzn. že veškeré dosud neposkytnuté části Finančního plnění ani jiné částky uvedené v této Smlouvě nebudou za kalendářní měsíce, které spadají do Období trvání překážky, valorizovány a Inflační index pro uplynulý kalendářní rok bude v návaznosti na to proporcčně ponížen).

VIII. Zajištění závazků ze Smlouvy

VIII.1 Za účelem zajištění řádného splnění Zajištěných dluhů se Smluvní strany dohodly na následujících zajišťovacích instrumentech, které Investoři poskytnou za dále uvedených podmínek.

Ručení

VIII.2 Za účelem řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investorů vůči HMP a/nebo MČ zajistí Investoři vystavení ručitelských prohlášení Ručitelem 1 a Ručitelem 2 ve prospěch HMP i MČ (dále jen „**Ručitelská prohlášení**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a jejich doručení HMP a MČ současně s návrhem na uzavření této Smlouvy. Ručitelská prohlášení budou ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovým zněním ručitelského prohlášení, které tvoří přílohu č. 5A a 5B této Smlouvy a budou Ručitelem 1 i Ručitelem 2 vystavena a udržována jako platná a závazná po celou dobu trvání této Smlouvy. Ručitelská prohlášení, každé samostatně, budou omezena nejvyšší možnou souhrnnou částkou plnění ve prospěch HMP a MČ, a to do výše 150 210 256,50 Kč (slovy: jedno sto padesát milionů dvě stě deset tisíc dvě stě padesát šest korun českých padesát haléřů).

VIII.3 Investoři zajistí, že Ručitel 1 i Ručitel 2 budou HMP i MČ bezodkladně podrobně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv HMP nebo MČ z Ručitelských prohlášení nebo na pravdivost prohlášení Ručitele 1, případně Ručitele 2, které jsou v jejich moci, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení uvedená v Ručitelských prohlášeních ukázala nebo stala nepravdivými a Investoři by k písemné výzvě HMP nebo MČ nezjednali ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy nápravu, může HMP a/nebo MČ požadovat jiné adekvátní zajištění dluhů Investorů podle Smlouvy namísto Ručitelských prohlášení a Investoři je k výzvě HMP nebo MČ bezodkladně poskytnou.

VIII.4 V případě, že výše vlastního kapitálu Ručitele 1 zjištěná z účetní závěrky klesne pod 1,5 násobek dosud neuhrazené výše Finančního plnění Investorů, zavazují se Investoři zajistit Zajištěné dluhy bankovní zárukou vystavenou ve prospěch Municipality (dále jen „**Bankovní záruka**“).

VIII.5 Bankovní záruka vystavovaná ve smyslu čl. VIII.4 Smlouvy bude mít následující parametry:

- i) Bankovní záruka bude vystavena na částku ve výši 50 % dosud neuhrazeného Finančního plnění,
- ii) Bankovní záruka bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, Československá obchodní banka, a. s., IČO: 00001350, Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka, IČO: 60433566, Fio banka, a.s., IČO: 61858374, ING Bank N.V., IČO: 49279866, J&T BANKA, a.s., IČO: 47115378, Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, MONETA Money Bank, a.s., IČO: 25672720, Oberbank AG pobočka Česká republika, IČO: 26080222, PPF banka a.s., IČO: 47116129, Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí Municipality,
- iii) Bankovní záruka bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
- iv) na základě Bankovní záruky bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti kterékoliv z Municipality, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investorech,
- v) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka vystavena, musí činit alespoň čtrnáct měsíců,
- vi) banka nesmí být oprávněna Bankovní zárukou a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit.

- VIII.6 Investoři zajistí vystavení Bankovní záruky a její doručení Municipality nejpozději do 45 dnů od obdržení výzvy kterékoliv z Municipality k jejímu předložení. Investoři zajistí, že k předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce dojde v Praze v pobočce banky, která bude výstavcem Bankovní záruky, bude-li to některá Municipality požadovat. Investoři dále zajistí, že o předání záruční listiny odpovídající Bankovní záruce bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán Municipality a Investory, které se budou předání účastnit a dále zástupci banky. Přílohou protokolu bude kopie předávané záruční listiny.
- VIII.7 Bankovní záruka bude bankou vystavena jako bezpodmínečná, splatná na první výzvu a bez práva jakýchkoli námitek ze strany banky, jak uvedeno výše. Smluvní strany se však ve vztazích mezi sebou dohodly na dále uvedených předpokladech, které Municipality dodrží při čerpání Bankovní záruky.
- VIII.8 Každá z Municipality je oprávněna vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky za dále uvedených podmínek:
- i) zastupitelstvo HMP schválí usnesením změnu územně plánovací dokumentace, kterou dojde k naplnění Cílového stavu ÚPD, a
 - ii) Investoři včas neuhradí kteroukoliv část Finančního plnění.
- VIII.9 Doloží-li Investoři opětovné zvýšení vlastního kapitálu Ručitele 1 nad 1,5 násobek dosud neuhrazené výše Finančního plnění, Municipality v takovém případě vrátí Investorům záruční listinu k Bankovní záruce do 30 dnů od písemné výzvy Investorů. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, k předání záruční listiny dojde v sídle HMP o předání bude sepsán předávací protokol.

IX. Utvrzení závazků ze Smlouvy

Porušení Základních parametrů

- IX.1 Poruší-li Investoři svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích sjednané Základní parametry Investičního záměru, přičemž toto porušení spočívá v překročení Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. III.1i) a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 180 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor, který takovou povinnost poruší, za každý 1 m², o které stavby v rámci Investičního záměru Maximální kapacitu HPP ÚP překročí, uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) a (ii) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých).
- IX.2 Poruší-li kterýkoliv z Investorů svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry kategorie I, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru kategorie I než Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. III.1i), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 180 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, pak uhradí (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši 15 000 000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) a (i) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 15 000 000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- IX.3 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investorů nebo více jednáními či opomenutími Investorů, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. Pokud by v důsledku takového jednoho jednání Investorů mělo dojít ke vzniku nároku na smluvní pokutu dle čl. IX.1 i dle čl. IX.2, může každá z Municipality požadovat pouze tu

z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investorů podle čl. II.2 první věty Smlouvy, za které vzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. IX.1 nebo dle čl. IX.2 za tam uvedených podmínek, se považuje i situace, kdy porušení Základních parametrů při přípravě nebo realizaci výstavby na Pozemcích je důsledkem jednání nebo opomenutí třetí osoby, neboť je povinností Investorů zajistit dodržení Základních parametrů v souvislosti s výstavbou na Pozemcích i ze strany třetích osob.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- IX.4 Budou-li Investoři v prodlení se splněním jejich závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí HMP a MČ úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

Prodlení se zřízením zajištění

- IX.5 Budou-li Investoři v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním platného Ručitelského prohlášení 1 a/nebo Ručitelského prohlášení 2 a/nebo Bankovní záruky, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, jsou povinni uhradit (i) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) a (ii) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši 25 000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení se zřízením zajištění.

Další ustanovení k utvrzení závazků

- IX.6 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.7 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- IX.8 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut případně uložených dle této Smlouvy v součtu oběma Investorům celkově nepřekročí částku 131 244 594 Kč (slovy: jedno sto třicet jeden milion dvě stě čtyřicet čtyři tisíce pět set devadesát čtyři korun českých).

X. Odpovědnost Smluvních stran

- X.1 Investoři, HMP i MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Smlouvy a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy. Municipality (HMP a MČ) jako jedna strana Smlouvy neodpovídají za své povinnosti podle této Smlouvy i jakkoli v souvislosti s ní společně a nerozdílně, ale každá samostatně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že:
- i) v případě kdy MČ nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorům, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto MČ, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost);
 - ii) v případě kdy HMP nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související ve vztahu k Investorům, není MČ povinna tuto povinnost splnit namísto HMP, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost); a
 - iii) v případě, kdy Investoři nesplní jakoukoliv svou povinnost vyplývající z této Smlouvy anebo s ní jakkoli související:

- (1) ve vztahu k MČ, není HMP povinno tuto povinnost splnit namísto Investorů, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese HMP žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. HMP neručí za takovouto povinnost), a
 - (2) ve vztahu k HMP, není MČ povinna tuto povinnost splnit namísto Investorů, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost).
- X.2 Municipality nezaručují Investorům, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru je záležitostí Investorů. Investoři budou realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- X.3 Municipality neposkytují a ani v budoucnu neposkytnou Investorům 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 Investoři se vzdávají 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.4 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 povinnosti 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.
- X.5 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.6 Municipality nenesou 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.7 Municipality nenesou odpovědnost za nedosažení Cílového stavu ÚPD, resp. nevydání jakékoli související územně-plánovací dokumentace. Municipality nenesou odpovědnost za případné zrušení opatření obecné povahy, kterým bylo dosaženo Cílového stavu ÚPD v rámci přezkumného či soudního řízení. Municipality současně nenesou odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investorů v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle bodu XII.4 ii) Smlouvy. O dobu, kdy je zrušeno opatření obecné povahy, kterým bylo dosaženo Cílového stavu ÚPD a Investoři nemůžou z tohoto důvodu připravovat nebo realizovat Investiční záměr, ačkoli vyzvali Municipality k nápravě, se prodlužují lhůty splatnosti k poskytnutí Plnění Investorů dle této Smlouvy.

- X.8 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- X.9 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které mohou Investoři po Municipality v souhrnu 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 25 000 000 Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých) a Investoři se tímto vzdávají práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- X.10 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Municipality, které nejsou autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemohou tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investorů nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investorů;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedli Investoři před uzavřením této Smlouvy; a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XI. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

- XI.1 Investoři jsou oprávněni převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Municipality, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investorů dle této Smlouvy. Investoři se zavazují k tomu, že budou případně nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investoři převedou vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazují se zajistit a odpovídají za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investorů dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích, aj.). Nebudou-li povinnosti Investorů dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investorů dle této Smlouvy a Investoři odpovídají, jako by tuto Smlouvu porušili sami, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu.

Postoupení smlouvy

- XI.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- XI.3 Budou-li mít Investoři zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Municipality. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Municipality se zavazují vstoupit s Investory a zamýšleným

postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do 45 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Municipality uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítnou, přičemž nedojde-li k odmítnutí, budou Municipality postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do 120 dnů od zahájení jednání. Investoři při postupu dle tohoto odstavce poskytnou plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavřením Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka. V případě, že HMP a/nebo MČ nesdělí Investorům ve lhůtě 150 dnů ode dne obdržení oznámení o záměru postoupení Smlouvy se specifikovaným subjektem postupníka, že s takovým postoupením Smlouvy nesouhlasí, a současně ani nebudou probíhat jednání o podmínkách postoupení Smlouvy, platí, že HMP a/nebo MČ s takovým postoupením souhlasí.

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

- i) nemá bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
- ii) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit,
- iii) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou,
- iv) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
- v) jedná-li se o právnickou osobu - má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu zákona o evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**Zákon 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 uvedeného zákona (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy), pokud zde současně není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.); a
- vi) její ovládající osoba (ovládající osoby) ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o obchodních korporacích**“), její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákonu o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) jsou osobami, které splňují podmínky uvedené výše v tomto odstavci.

Změna a nahrazení zajištění

XI.5 Požádají-li Investoři, v souvislosti s postoupením této Smlouvy nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí Municipality všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti Municipality tyto informace doplní. Municipality se zavazují, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítnou a rozhodnou o ní bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice Municipality v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li Municipality změnu zajištění, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení

původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do sto osmdesáti (180) dnů od obdržení úplné žádosti Investorů. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě.

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

XII. Trvání Smlouvy

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

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investorů, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Smlouva uzavřena na dobu do 31. 12. 2035. Vzniknou-li a budou-li za trvání Smlouvy splatné jakékoli nároky na plnění, které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Smlouvy nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně.

- XII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investorů 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 Investorů a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru a/nebo po ukončení této Smlouvy výpovědí či zrušením.

- 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 ukončení postupu v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- i) výpovědí, a to výpovědí Investorů nebo výpovědí MČ či HMP výhradně z důvodů uvedených v čl. XII.4 této Smlouvy; nebo
- ii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 správního řádu.

XII.4 Investoři, HMP a MČ (každý z nich) jsou oprávněni tuto Smlouvu písemně vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) nenabude-li opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, účinnosti ani do dne 31. 12. 2026, mohou Investoři Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než tato bude vydána, nebo
- ii) nenabude-li opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, účinnosti ani do tří (3) let od uzavření této Smlouvy, může kterákoliv ze Smluvních stran Smlouvu vypovědět, nejdéle však do okamžiku, než bude opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, schváleno usnesením zastupitelstva HMP, nebo
- iii) dojde-li v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo takové jeho části, jejíž zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, nebo bude-li po dosažení Cílového stavu ÚPD vydána územně-plánovací dokumentace či její změna neodpovídající Cílovému stavu ÚPD v rozporu se závazkem HMP dle čl. VII.5, můžou Investoři vyzvat Municipality k nápravě, tedy k opětovnému dosažení Cílového stavu ÚPD, a pokud ke zjednání nápravy nedojde ani do 3 let od doručení této výzvy, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna tuto Smlouvu vypovědět.

XII.5 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena ostatním Smluvním stranám. Po doručení výpovědi počne běžet výpovědní doba, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní doby 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.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí dle čl. XII.4 této Smlouvy jsou Municipality povinny vrátit Investorům dosud poskytnuté Plnění Investorů, bylo-li již takové poskytnuto, a to do 1 roku, zpravidla na účet, ze kterého Investoři Plnění Investorů poskytli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

XII.7 Smluvní strany mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu.

XII.8 Investoři prohlašují, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámili s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investoři dále prohlašují, že si jsou vědomi 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.9 Investoři prohlašují, že na sebe přebírají 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 HMP, 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; Investoři prohlašují, že shora uvedené skutečnosti pro ně 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 Investorů z

této Smlouvy.

Smírčí jednání

- XII.10 Pokud nastanou okolnosti, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna vypovědět tuto Smlouvu nebo podat návrh na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo pokud by Smluvní strana měla zájem učinit jiný krok směřující ke zrušení Smlouvy, je taková Smluvní strana nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o jejím záměru s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu či se domáhat ukončení této Smlouvy a vyzvat ostatní Smluvní strany k jednání o možném smírném řešení věci.
- XII.11 K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po třiceti (30) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce ostatním Smluvním stranám.

Oddělitelnost

- XII.12 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 ob stojí ujednání tohoto čl. XII, zejména pak čl. XII.12 až XII.15 Smlouvy.

Nová smlouva

- XII.13 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy poté, co bylo zastupitelstvem HMP schváleno vydání opatření obecné povahy, jehož vydáním by byl dosažen Cílový stav ÚPD, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Smlouvy nebo celou Smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“) a naplňovalo požadavky na Podmiňující plánovací smlouvu ve smyslu § 81 odst. 3 Stavebního zákona.
- XII.14 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Smlouvy, která zakládaly původní právní titul pro dané plnění.

Postup dle Dohody o vypořádání

- XII.15 Pro případ zrušení Smlouvy nebo její části si strany nad rámec pravidel uvedených shora v tomto čl. XII. ujednaly dodatečná práva a povinnosti v samostatné Dohodě o vypořádání, a to zejména pro případ, že nebude možné postupovat podle tohoto čl. XII. Smlouvy.

XIII. Závěrečná ustanovení

- XIII.1 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání především a že 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:
- 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 Investorů).
- XIII.2 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XIII.3 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XIII.4 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započít jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo Municipality použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy ke splnění pohledávek Investorů z této Smlouvy.
- XIII.5 Předloží-li Investoři, HMP a MČ podepsaný návrh této Smlouvy (podepsané vyhotovení této Smlouvy), pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření Smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „**Návrh**“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Smlouvy. Návrh je platný a závazný do 30.09.2026 (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investoři jej nemůžou v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Municipality dříve nebo současně s Návrhem). HMP a MČ mají právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu, a to i po přijetí rozhodnutí Zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Smlouvy, může dojít tak, že Investorům bude doručen Návrh opatřený podpisy Municipality. Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Smlouvy podepsáním příslušného počtu vyhotovení Smlouvy za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tato Smlouva uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Municipality vrátí Investorům podepsané vyhotovení Smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.
- XIII.6 Současně s Návrhem předloží Investoři, HMP a MČ související Smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Smlouvy, tj. Ručitelská prohlášení.
- XIII.7 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XIII.8 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.9 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.10 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 ČR.
- XIII.11 Bude-li kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této

Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu a bude zároveň v souladu s právními předpisy.

XIII.12 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MČ zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva může být uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv zajistí HMP.

XIII.13 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto MČ potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne 26.1.2026, usnesením č. 0019/2MČ/2026.

XIII.14 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo HMP usnesením č. 3.1.12 ze dne 12.2.2026.

XIII.15 Tato Smlouva je sepsána ve 8 vyhotoveních, z nichž HMP a MČ obdrží po 3 vyhotoveních a každý z Investorů obdrží po 1 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: | Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně |
| Příloha č. 2: | Regulační výkres |
| Příloha č. 3: | Vyčíslení celkové výše Plnění Investorů, včetně seznamu plnění |
| Příloha č. 4: | Vzor Smlouvy o postoupení |
| Příloha č. 5A: | Vzor Ručitélského prohlášení - české znění |
| Příloha č. 5B: | Vzor Ručitélského prohlášení - česko-anglické znění |
| Příloha č. 6: | Smlouva o spolupráci s Městskou částí Praha 10 |
| Příloha č. 7: | Plná moc Ing. arch. Jiřího Zákostelného |

V PRAZE dne 18-02-2026



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

V PRAZE dne 5.2.2026



Ing. arch. Jiří Zákostelný, na základě plné moci

V PRAZE dne 5.2.2026



Crestyl Newco No. 21, s.r.o.

Jozef Ďurik, jednatel

V PRAZE dne 5.2.2026



Crestyl Newco No. 21, s.r.o.

Šimon Johnson, jednatel

V PRATE dne 5.2.2024



Crestyl Newco
Jozef Ďurík, jednatel

V PRATE dne 5.2.2026



Crestyl Newco No. 27, s.r.o.
Simon Johnson, jednatel