

Plánovací smlouva

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

Městská část Praha [...],

se sídlem [...],

IČO: [...], DIČ: [...]

bankovní spojení: [...]

zastoupena: [...], starostou

(dále jen „**MČ**“)

A

[...],

IČO: [...], DIČ: [...]

bankovní spojení: [...]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u [...] soudu v [...] pod sp. zn. [...]

zastoupena: [...], [...]

(dále jen „**Investor**“)

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

Preambule

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

- D. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany očekávají, že tato Změna ÚP (v případě svého vydání) bude v souladu s principem kontinuity územního plánování v co nejvyšší míře zohledněna v připravovaném novém územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu).
- E. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Změnou ÚP a Investičním záměrem. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s veřejným zájmem, a to z důvodů uvedených v Metodice i v této Smlouvě.
- F. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- G. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

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

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle finálního znění 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. *[Sjednání dohody je ke zvážení v konkrétním případě, s ohledem na okolnosti záměru, výši plnění atd. Nebude-li dohoda sjednána, je nutno vypustit.]*

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

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

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou. *[Nemá-li MČ k okamžiku uzavření Smlouvy zřízen Fond MČ, je třeba definici vypustit a smlouvu upravit, případně zavést například definici Bankovního účtu MČ]*

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

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

¹ Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha (HPP), která je dána součtem HPP

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.5 Smlouvy.

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

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

Metodikou HMP se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 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 „[...]“ přijatá usnesením Zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...], ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy. *[Nemá-li MČ k okamžiku uzavření Smlouvy vlastní Metodiku či Zásady, je třeba definici vypustit a smlouvu upravit]*

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

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území). *[S ohledem na význam tohoto pojmu v rámci Smlouvy je nutné vždy ověřit, že příloha č. 1 Pozemky jednoznačně vymezuje, např. čarou s označením hranice řešeného území.]*

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

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

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

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

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

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.

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

Studii se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, včetně zákresu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, která tvoří přílohu č. [...] této Smlouvy. *[dle okolností lze vypustit]*

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 *[konkrétní změna či úprava ÚP – pořizovaná pod číslem Z XXXX, tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.]*, spočívající především v *[bude výstižně doplněna podstata a rozsah Změny ÚP]*. 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 HPP ve výši alespoň *[doplnit hodnotu s možnou povolenou odchylkou, např. - 20%]*; v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2.

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 dále v této Smlouvě.
- II.3 MČ je připravena podporovat vydání Změny ÚP, přičemž však Smluvní strany berou na vědomí, že příprava a vydání Změny ÚP je věcí orgánů HMP, do jejichž rozhodování nemůže MČ zasahovat. Smluvní strany však předpokládají, že uzavření této Smlouvy v souladu s Metodikou HMP povede ke schválení vydání Změny ÚP Zastupitelstvem HMP.
- II.4 MČ se zavazuje, ve smyslu § 131 odst. 1 Stavebního zákona, po vydání Změny ÚP (dojde-li k němu) nečinit kroky k následné změně územního plánu HMP v rozporu se sjednanými Základními parametry, nepodávat ve správních nebo soudních řízeních návrhy, vyjádření a připomínky, které by byly v rozporu s touto Smlouvou a poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost k uskutečnění Investičního záměru, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.5 MČ se dále zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- II.6 MČ se zavazuje ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jí převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a pro účely ujednané v této Smlouvě, byly-li ujednaný, případně, nebude-li to rozumně možné, pro účely obdobné.

Soulad s veřejným zájmem

- II.7 MČ po posouzení této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky HMP i Metodiky MČ konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky § 130 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu a je v souladu s veřejným zájmem, a to zejména s ohledem na dále uvedené:
- i) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Metodiky HMP, 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 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 němuž dojde Změnou ÚP a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech MČ na veřejnou infrastrukturu související se Změnou ÚP a na ni navazujícím Investičním záměrem Investora.

III. Základní parametry

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

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m²
- ii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v regulačním výkresu označeném jako [...] v příloze č. [...] této Smlouvy;
- iii) *[Lze doplnit další Základní parametry, a to textovým popisem dle dohody stran, případně mohou být Základní parametry sjednány jen textovým popisem a regulační výkres ad ii) může být vypuštěn. Parametry je nutno vymezit co nejpřesněji v textu Smlouvy nebo i odkazem na přílohu. V úvahu přichází zejména následující regulativy:*
 - Maximální kapacita HPP, příp. maximální kapacitu HPP dílčí části záměru (např. budovy),
 - Výšková regulace (vč. regulace podlažnosti),
 - Prostupnost území, umístění veřejné vybavenosti, aktivní parter atp.].

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.

Ověření souladu se Základními parametry

III.3 Investor je oprávněn písemně požádat MČ, 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 MČ. MČ po obdržení řádné a

úplné Žádosti o ověření prověří soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do devadesáti (90) dnů od doručení Žádosti o ověření MČ písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na 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 MČ 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 MČ ověřilo a potvrdilo 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 projektové dokumentaci nad rámec Základních parametrů, nejsou-li zároveň splněny podmínky dle čl. III.4.

Komplexní odsouhlasení Dokumentace

- III.4 Investor je oprávněn 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.

[Možnost rozšíření závazku MČ nepodávat námitky ve vztahu k celkové podobě Záměru dle Dokumentace, nejen ve vztahu ke sjednaným Základním parametrům; viz také čl. VIII; může být upraveno dle dohody stran, případně může být za tímto účelem vyžadován dodatek ke Smlouvě]

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout MČ Plnění Investora. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky HMP a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky HMP je přílohou č. 2 této Smlouvy *[druhá část věty pouze pro případy, kdy je zvolena forma Nefinančního plnění]*.
- 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 Vznikne-li nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, Investor se 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.

[Účel a forma Plnění Investora jsou věci dohody Smluvních stran v konkrétním případě a budou sjednány dle principů Metodiky HMP. Plnění Investora bude vázáno na jeden či více předmětů Plnění Investora dle Metodiky HMP s účelem:

- Rozvoje občanského vybavení a/nebo rekreačního vybavení;
- Rozvoje veřejného prostranství;
- Rozvoje nadřazené dopravní a/nebo technické infrastruktury; nebo
- Bytů².

Pro jednotlivé předměty Plnění Investora budou stanoveny konkrétní způsoby plnění.

V. Finanční plnění

- V.1 Za účelem *[realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů³]*, konkrétně *[konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí apod.]* v lokalitě *[MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy]* Investor bezplatně poskytne **Finanční plnění** ve výši *[...]* Kč, upravené o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, a to ve lhůtách splatnosti a za dalších podmínek uvedených níže.
- V.2 Investor poskytne Finanční plnění dle čl. V.1 rozloženě v dále uvedených lhůtách splatnosti:

[Podmínky splatnosti Finančního plnění jsou v konkrétním případě předmětem dohody Smluvních stran za podmínek dle Metodiky HMP]

Splatnost vázaná na přijetí změny ÚP

- V.2.1 Část Finančního plnění ve výši *[...]*, - Kč (slovy: *[...]*) poskytne Investor MČ do 3 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

Splatnost vázaná na povolení záměru

- V.2.2 Část Finančního plnění ve výši *[...]*, - Kč (slovy: *[...]*) poskytne Investor MČ do 3 měsíců poté, co bude vydáno pravomocné povolení záměru pro Investiční záměr. Jestliže bude Investiční záměr rozdělen na více etap a pravomocné povolení záměru bude vydáno jen pro některé stavby v rámci Investičního záměru, uhradí Investor ve vazbě na takové pravomocné povolení záměru poměrnou část z částky uvedené v tomto odstavci, podle poměru HPP staveb, pro něž bylo vydáno pravomocné povolení záměru, a Maximální kapacity HPP Investičního záměru. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

- V.2.3 Nedojde-li nejpozději do *[...]* k vydání pravomocných povolení záměru pro všechny stavby v rámci Investičního záměru na Pozemcích, respektive pro Investiční záměr jako celek, tj.

² Ve významu dle Metodiky HMP.

³ Ve významu dle Metodiky.

nedojde-li k úhradě celé částky dle čl. V.2.2, stává se dnem následujícím veškeré dosud neuhrazené Finanční plnění dle čl. V.2.2 splatné a Investor je povinen jej MČ zaplatit nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od uvedeného data. Tím není dotčen postup dle čl. IV.2 Smlouvy. Částka bude k datu zaplacení navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

- V.3 Částky ve prospěch MČ poskytne Investor do Fondu MČ, a to na bankovní účet č. [...] vedený u [...], nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu MČ.
- V.4 Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního plnění, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na povolení záměru, 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 anebo 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 které 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.4 pod body i) a ii) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního plnění. Tím není dotčen případný postup dle čl. IV.2 Smlouvy.

Inflační index

- V.5 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku (poprvé 1. května [...]) 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.

VI. Nefinanční plnění

- VI.1 Za účelem [realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů⁴], konkrétně [konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy] Investor převede do vlastnictví HMP a do správy MČ **pozemky**⁵ pro [doplňit výstižný název/definici daného plnění, např. "Pozemky pro park"] v souladu s následujícími podmínkami:

- VI.1.1 pozemky o výměře cca [...] m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě

⁴ Ve významu dle Metodiky.

⁵ Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor převádí na HMP pozemky bez realizace výstavby.

geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.

- VI.1.2 Investor vyzve [MČ] k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do: (i) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno povolení záměru, dosáhl alespoň [např. 50] % Maximální kapacity HPP nebo nejpozději do (ii) [doplnit pevné nejzazší datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- VI.1.3 Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky MČ, a to vše do [např. 3 měsíců⁶] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- VI.1.4 Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši [doplnit částku 3 % výpočtové ceny pozemků dle Metodiky HMP], upravenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- VI.2 Za účelem [realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů⁷], konkrétně [konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy] Investor vyprojektuje a **zrealizuje** [doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“] v souladu s následujícími podmínkami:
- VI.2.1 stavba bude umístěna na pozemcích: [doplnit variantu se známou polohou pozemků nebo variantu s polohou k upřesnění, viz výše] (dále jen „**Pozemky pro stavbu**“); [do definice je vhodné začlenit nejen pozemky na nichž bude stavba stát, ale také funkčně spojené pozemky, které mají být také předmětem převodu]
- VI.2.2 stavba bude postavena v souladu s [definovat obecné vlastnosti jakosti stavby zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m², s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“; v případě veřejných prostranství nebo parků lze odkázat také na Standardy tvorby veřejného prostranství ve smyslu čl. I.A Doplnku; nesmí se však jednat o tak konkrétní požadavky, které by mohly představovat zadání na veřejnou zakázku na stavební práce, což bude posouzeno v každém jednotlivém případě samostatně]
- VI.2.3 Investor stavbu dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro [doplnit název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“], nebo (ii) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas, dosáhl alespoň [...] % Maximální kapacity HPP, nebo (iii) [doplnit pevné nejzazší datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- VI.2.4 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě

⁶ Lhůta musí být dostatečná, aby MČ mohla požádat Radu HMP o schválení nabytí nemovitých věcí podle § 13 odst. 4 Statutu.

⁷ Ve významu dle Metodiky.

jako součásti pozemků na HMP a do správy MČ a předá pozemky i dokončenou stavbu MČ, a to nejpozději do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;

VI.2.5 MČ uhradí Investorovi cenu stavby ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy stanovený dle Metodiky HMP, tj. *[bude doplněna částka odhadu]*, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku *[doplnit částku odpovídající 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy. MČ uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu, a to ve výši *[doplnit částku odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky HMP v době sjednání Smlouvy]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;

VI.2.6 Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu, jejichž součástí bude řádně realizovaná *[doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“]*, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do *[doplnit lhůtu přiměřeně delší oproti lhůtě k uzavření kupní smlouvy]* měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce VI.2.3 tohoto článku Smlouvy.

[Smluvní strany mohou sjednat poskytnutí Nefinančního plnění i v jiných formách, které jsou předvídané v Metodice HMP, např. architektonická soutěž, poskytnutí projektové dokumentace, nevyužití kapacity HPP, poskytnutí podporovaného bydlení či zajištění údržby a provozu veřejného prostranství. V takovém případě lze převzít a přizpůsobit ustanovení ze vzorové smlouvy A.]

Smlouva o smlouvě budoucí

VI.3 Ustanovení tohoto článku VI. 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.

Zaručená kvalita

VI.4 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, včetně zejména PSP, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, a (iv) bez faktických nebo právních vad. Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, na pozemcích a stavbách představujících Nefinanční plnění může váznout Povolené zatížení.

Související povinnosti

VI.5 V rámci Nefinančního plnění formou realizace *[doplnit dle zavedené definice např. „Mateřské školy“]* se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

[dle předmětu a rozsahu daného Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti a to případně specificky ke každému dílčímu Nefinančnímu plnění]

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,

- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ začít Nefinanční plnění řádně užívat,
- e. předání dokumentace skutečného provedení (a dalších dokumentací vyžadovaných Stavebním zákonem) převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního plnění,
- f. prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu, kterou 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.
- g. realizaci příslušné stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Prodlení na straně MČ

- VI.6 Pokud zpoždění s realizací Nefinančního plnění a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ, prodlužují se příslušné lhůty o dobu prodlení či porušování povinností MČ s tím, že příslušná lhůta neskončí dříve než 3 měsíce po odpadnutí této překážky.

Odchyly ve výměře

- VI.7 Není-li ve vztahu ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění sjednáno jinak, skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Smlouvy bude stanovena na základě geodetického zaměření a geometrického plánu, přičemž nesmí klesnout o více než 5 % oproti předpokládané výměře uvedené v této Smlouvě; zároveň platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě nebo účel obvyklý.

Kontrola plnění

- VI.8 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a jejich pověřené zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace a/nebo před jejich převzetím provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- VI.9 Investor je povinen k žádosti MČ nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně MČ sdělit a doložit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

Informace o využití plnění

- VI.10 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění poskytnuté jí Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady.

VII. Převzetí Nefinančního plnění

- VII.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 provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a správy MČ. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. MČ z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP a do správy MČ ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VII.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VII.3 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- VII.4 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a 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 [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. 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 Investrovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ proti Investrovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

VIII. Závazky a součinnost samosprávy

Kroky k vydání Změny ÚP

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

Kontinuita územně-plánovací dokumentace

- VIII.2 Poté, co nabude účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, zavazuje se MČ podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této Smlouvy, nejdéle však po dobu [konkrétní doba bude sjednána dle specifik každého případu] let od vydání Změny ÚP, nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani na přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP 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 o více jak 10 %.

Povolovací řízení

- VIII.3 MČ se zavazuje podle 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky:

- i) z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry, nebo
- ii) 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 MČ je oprávněna v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- iii) že projednáváný 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, ledaže je povolován Investiční záměr v plném souladu s Dokumentací, kterou MČ komplexně odsouhlasila postupem dle čl. III.4 Smlouvy; 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
- v) kdy je MČ oprávněna odmítnout plnění svých povinností dle čl. VIII.7 této Smlouvy.

Další součinnost

VIII.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i za účelem zřízení věcných břemen pro uložení inženýrských sítí pro Investiční záměr anebo Nefinanční plnění (bylo-li sjednáno) nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu k Investičnímu záměru, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a 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 ve vlastnictví HMP a 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

VIII.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech,⁸ včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ nebo orgány HMP.

VIII.6 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VIII 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.

VIII.7 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 oprávněna vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

IX. Zajištění závazků ze Smlouvy

[Zajištění lze sjednat ve formě zejména, nikoliv však výlučně, ručení či finanční záruky osoby vždy předem schválené MČ, zástavního práva, zřízení služebnosti (včetně služebnosti neprovést Investiční záměr v rozporu se Základními parametry), zákazu zcizení a zatížení, předkupního práva nebo notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti.]

IX.1 [...]

⁸ Zejm. Zákon o HMP a Statut HMP.

X. Utvrzení závazků ze Smlouvy

[Dle Metodiky HMP budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou HMP a Občanským zákoníkem.]

Porušení Základních parametrů

- X.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry, přičemž toto porušení spočívá v překročení Maximální kapacity HPP dle čl. III.1.i), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak Investor uhradí smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých) za každých započatých 100 m², o které Maximální kapacitu HPP stavby v rámci Investičního záměru překročí.
- X.2 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru než Maximální kapacity HPP dle čl. III.1.i), a zároveň jde o porušení takového Základního parametru, jehož porušení podléhá dle přílohy č. [...] Smlouvy smluvní sankci, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 90 dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak uhradí MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. *[pokud má být sankcionováno porušení jen některých/podstatných základních parametrů, je nutno výčet parametrů podléhajících sankci zahrnout do přílohy]*
- X.3 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení. Pokud by v důsledku takového jednoho jednání Investora mělo dojít ke vzniku nároku na smluvní pokutu dle čl. X.1 i dle čl. X.2, může MČ požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- X.4 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 stanovené právními předpisy.

Prodlení se zřízením zajištění

- X.5 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. *[specifikovat porušení konkrétní povinnosti dle sjednaného zajištění]*, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, je povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých) za každý započatý den prodlení se zřízením zajištění. *[má-li být poskytnuto více zajišťovacích instrumentů, smluvní pokuty by měly zajišťovat každý z nich]*

Prodlení s převodem pozemků

- X.6 Za každý započatý den prodlení Investora s převodem vlastnického práva k Pozemkům pro [...] do vlastnictví HMP a do správy MČ, uhradí Investor MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč za každý započatý den prodlení. *[případně obdobně upravit pro konkrétní typy Nefinančního plnění, jejichž předmětem nebude toliko převod pozemků]*

Náhradní finanční plnění

- X.7 V případě, že nebude realizováno [definice části Nefinančního plnění formou realizace] anebo nedojde k převodu vlastnického práva k pozemkům, na kterých bude [definice části Nefinančního plnění formou realizace] realizováno, ve lhůtě stanovené v čl. [doplnit odkaz na nejzazší lhůtu pro převod realizovaného nefinančního plnění, např. čl. VI.2.6] této Smlouvy ve prospěch HMP a do správy MČ, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP/MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto realizace [definice části Nefinančního plnění formou realizace] náhradní finanční plnění ve výši předpokládané hodnoty [definice části Nefinančního plnění formou realizace], tedy částky [...] Kč, kterou je MČ k okamžiku uplatnění nároku oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy. MČ je takto vypočtenou částku náhradního finančního plnění oprávněna dále navýšit o 50 % (počítáno z částky náhradního finančního plnění již případně navýšeného o inflaci) a Investor je povinen takto vypočtené náhradní finanční plnění poskytnout.
- X.8 Požádalo-li HMP/MČ o náhradní plnění dle čl. X.7 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat [definice části Nefinančního plnění formou realizace] dle čl. [...] Smlouvy. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP a správy MČ Pozemky pro [...]. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. X.7 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. [...], která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

Další ustanovení k utvrzení závazků

- X.9 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- X.10 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- X.11 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut případně uložených dle této Smlouvy Investorovi celkově nepřekročí částku [...] Kč (slovy: [...]). Do této částky se však nezahrnují sankce, které mají charakter náhradního finančního plnění namísto neposkytnutého nefinančního plnění, tj. dle čl. X.7 [doplnit výčet smluvních pokut, které se do maximálního omezení smluvních pokut nezahrnují].

XI. Odpovědnost Smluvních stran

- XI.1 MČ nezaručuje Investorovi, že dojde k včasnému povolení Investičního záměru nebo že bude možná jeho včasná realizace. Povolení a včasná realizace Investičního záměru je záležitostí Investora. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- XI.2 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a 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.
- XI.3 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné

Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou.

- XI.4 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- XI.5 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.
- XI.6 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP v rámci přezkumného či soudního řízení. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle bodu XIII.4 ii) Smlouvy.
- XI.7 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- XI.8 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 **[bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu]** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.9 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;
 - iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
 - iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XII. Zcizení Pozemků, postoupení Smlouvy

Převod pozemků

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

Postoupení smlouvy

- XII.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.
- XII.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost MČ. V oznámení specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. MČ se zavazuje vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do 45 dnů od doručení oznámení podle předchozího odstavce. MČ uzavření Smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne, přičemž nedojde-li k odmítnutí, bude MČ postupovat tak, aby byla Smlouva o postoupení uzavřena do 120 dnů od zahájení jednání. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavření Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.
- XII.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Smlouva postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost MČ odmítnout postoupení Smlouvy z jiného rozumného důvodu):
- i) nemá bydliště, sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru;
 - ii) nebude v úpadku ani jí úpadek nebude hrozit,
 - iii) nebude na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou,
 - iv) nebyla v zemi svého bydliště nebo sídla v posledních pěti (5) letech pravomocně odsouzena pro trestný čin, přičemž k zahlazeným odsouzením se nepřihlíží;
 - v) jedná-li se o právnickou osobu - má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu zákona o evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence

skutečných majitelů vedené podle uvedeného zákona (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy), pokud zde současně není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.); a

- vi) její ovládající osoba (ovládající osoby) ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích, její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákona o evidenci skutečných majitelů (či obdobného zákona platného v místě sídla či centrální správy) a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) jsou osobami, které splňují podmínky uvedené výše v tomto odstavci.

Změna a nahrazení zajištění

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

XIII. Trvání Smlouvy

XIII.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 Investora, 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 [...]. Vzniknou-li a budou-li za trvání Smlouvy splatné jakékoli nároky na plnění (finanční, nefinanční), které nebudou splněny za jejího trvání, tyto nároky ukončením doby trvání Smlouvy nezanikají a oprávněná strana je oprávněna je vymáhat i následně.

XIII.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 a/nebo po ukončení této Smlouvy výpovědí či zrušením.

XIII.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 Investora nebo výpovědí MČ výhradně z důvodů uvedených v čl. XIII.4 této Smlouvy; nebo
- ii) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 správního řádu.

XIII.4 Investor a MČ (každý z nich) jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

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

XIII.5 Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Po doručení výpovědi počne běžet výpovědní doba, která skončí uplynutím posledního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena. Vypoví-li Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní doby všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

XIII.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí dle čl. XIII.4 této Smlouvy je MČ povinna vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li již takové poskytnuto, a to do 1 roku, zpravidla na účet, ze kterého Investor Plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

Zrušení smlouvy na návrh Smluvní strany

XIII.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.

XIII.8 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.

XIII.9 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; 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.

Smírní jednání

XIII.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 druhou Smluvní stranu formou doručení oznámení o jejím záměru s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy či právního předpisu, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu či se domáhat ukončení této Smlouvy a vyzvat druhou Smluvní stranu k jednání o možném smírném řešení věci.

XIII.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 dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce druhé Smluvní straně.

Oddělitelnost

XIII.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. XIII, zejména pak čl. XIII.12 až XIII.15 Smlouvy.

Nová smlouva

XIII.13 Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy poté, co byla zastupitelstvem HMP schváleno vydání Změny ÚP, Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část Plánovací smlouvy nebo celou Plánovací smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k uzavřené plánovací Smlouvě tak, aby toto ujednání co nejlépe odpovídalo původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu Smlouvy a tak, aby bylo zároveň v souladu s právními předpisy („**Nová smlouva**“).

XIII.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 [Nebude-li dohoda sjednána, nutno vypustit.]

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

XIV. Závěrečná ustanovení

XIV.1 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této

Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:

- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
- ii) jednala v tísní;
- iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
- iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).

XIV.2 Smluvní strany nespatřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.

XIV.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.

XIV.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 MČ použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy ke splnění pohledávek Investora z této Smlouvy.

XIV.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

XIV.6 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

XIV.7 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Magistrát hlavního města Prahy.

XIV.8 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.

XIV.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. MČ zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva může být uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv zajistí MČ.

XIV.10 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

XIV.11 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží [...] vyhotovení.

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

XIV.13 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: Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění)

Příloha č. 3: Studie Investičního záměru [dle okolností lze vypustit]

Příloha č. 4: Regulační výkres [dle okolností lze vypustit]

Příloha č. 5: Přehled Základních parametrů, jejich porušení podléhá smluvní sankci [dle okolností lze vypustit]

[Další přílohy: Dle sjednaného obsahu Smlouvy]

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

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

Městská část [...]

[...], starosta

[...]

[...], [...]