

# Městská část Praha 9

## 15. Zastupitelstvo městské části

konané dne 08.09.2026

### NÁVRH

č. BJ 770/2026

na : uzavření Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o., Hlavním městem Prahou a MČ Praha 9 a dále uzavření Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o. a MČ Praha 9

#### O b s a h :

- |                         |                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.Návrh usnesení</b> |                                                                              |
| <b>2.Příloha č.1</b>    | Duvodova_zprava_-_FINAL.pdf                                                  |
| <b>3.Příloha č.2</b>    | Planovaci_smlouva.pdf                                                        |
| <b>4.Příloha č.3</b>    | Dohoda_o_vyporadani.pdf                                                      |
| <b>5.Příloha č.4</b>    | Dohoda_soubeh_smluv.pdf                                                      |
| <b>6.Příloha č.5</b>    | Priloha_c._1_-<br>_Mapovy_zakres_Investicniho_zameru_do_katastralni_mapy.pdf |
| <b>7.Příloha č.6</b>    | Priloha_c._2_-_Regulacni_vykres.pdf                                          |
| <b>8.Příloha č.7</b>    | Priloha_c._3_-_Kryci_list.pdf                                                |
| <b>9.Příloha č.8</b>    | Priloha_c._4_-<br>_parametry_nefinancniho_plneni_aktualizace.pdf             |
| <b>10.Příloha č.9</b>   | Priloha_c._5_-_Vzor_smlouvy_o_postoupeni.pdf                                 |
| <b>11.Příloha č.10</b>  | Priloha_c._6_-_Vzor_kupni_smlouvy_-<br>_nefinancni_plneni.pdf                |
| <b>12.Příloha č.11</b>  | Priloha_c._7A_-<br>_Vzor_rucitelskeho_prohlaseni_pro_HMP.pdf                 |
| <b>13.Příloha č.12</b>  | Priloha_c._7B_-<br>_Vzor_rucitelskeho_prohlaseni_pro_MC.pdf                  |
| <b>14.Příloha č.13</b>  | Priloha_c._8_-<br>_Vycet_dokumentu_s_Rucitelskym_prohlasenim.pdf             |
| <b>15.Příloha č.14</b>  | Priloha_c._09_-<br>_upZadani_architektonicke_souteze_Harfa_District_a.s..pdf |

|                   |                   |               |
|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>Předkládá:</b> | Uvolněný člen RMČ | .....         |
|                   | Ing. Jiří Janák   | <i>podpis</i> |

|                      |                                |               |
|----------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Zpracoval/a/:</b> | Tajemník Městské části Praha 9 | .....         |
|                      | Ing. Leoš Toman                | <i>podpis</i> |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| <b>Projednáno s:</b> | ..... |
|----------------------|-------|

**Vyjádření správce  
rozpočtu:**

*podpis*

.....

*podpis*



## Městská část Praha 9

### 15. Zastupitelstvo městské části konané dne 08.09.2026

#### **NÁVRH** **č. BJ 770/2026**

na : **uzavření Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o., Hlavním městem Prahou a MČ Praha 9 a dále uzavření Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o. a MČ Praha 9**

Zastupitelstvo městské části

#### **1. schvaluje**

1.1. s uzavřením Plánovací smlouvy mezi spol. Harfa District a.s., IČO 170 58 414, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město a spol. Harfa BC C s.r.o., IČO 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Hlavním městem Prahou, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město a MČ Praha 9. Text Plánovací smlouvy je přílohou tohoto usnesení.

1.2. s uzavřením Dohody o vypořádání mezi spol. Harfa District a.s., IČO 170 58 414, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město a spol. Harfa BC C s.r.o., IČO 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Hlavním městem Prahou, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město a MČ Praha 9. Text Dohody o vypořádání je přílohou tohoto usnesení.

1.3. s uzavřením Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mezi spol. Harfa District a.s., IČO 170 58 414, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město, spol. Harfa BC C s.r.o., IČO 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1 – Nové Město a MČ Praha 9. Text Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy je přílohou tohoto usnesení.

1.4. s předloženým návrhem usnesení ZMČ Praha 9 k materiálu „uzavření Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o., Hlavním městem Prahou a MČ Praha 9 a dále uzavření Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mezi spol. Harfa District a.s., spol. Harfa BC C s.r.o. a MČ Praha 9"

## **2. ukládá**

1. starostovi MČ Praha 9

1.1. podepsat Smlouvu a Dohody dle tohoto usnesení

realizovat usnesení

Zodpovídá: **Mgr. Tomáš Portlík**

Termín: 30.09.2026

## Důvodová zpráva

Předkládáme RMČ návrh na odsouhlasení uzavření níže uvedených smluvních dokumentů:

- **Plánovací smlouva mezi HMP, MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**
- **Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mezi MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**
- **Dohoda o vypořádání mezi HMP, MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**

### **A. Plánovací smlouva mezi HMP, MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**

Předkládán je návrh Plánovací smlouvy dle ust. § 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, jež má být uzavřena mezi hlavním městem Prahou a MČ Praha 9 na straně jedné a společnostmi Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o. na straně druhé (dále společně jako „investor“). Předmětem smlouvy je zejména závazek investorů poskytnout příspěvek k rozvoji veřejné infrastruktury v souvislosti s investičním záměrem „Howden“ (dříve též pod označením Vysočany Living a SO16) na pozemcích v okolí O2 arény v k.ú. Vysočany, Praha 9, a to nefinanční i finanční plnění v celkové hodnotě 497.045.752 Kč, přičemž na nefinanční plnění připadá hodnota ve výši 292.695.501 Kč a na finanční plnění připadá částka ve výši 204.350.251 Kč.

Návrh nové plánovací smlouvy navazuje na již uzavřenou Smlouvu o spolupráci č. 2024/OSM/0103/OINO ze dne 19.06.2024, schválenou ZMČ P9 usnesením č. Us ZMČ 27/24 ze dne 04.06.2024, kdy na straně municipalit je pouze MČ Praha 9, tj. smluvní stranou není hlavní město Praha, na druhé straně je investor za účasti společnosti Bestsport, a.s., která vlastní některé okrajové pozemky v území dotčeném investičním záměrem.

Soukromoprávní smlouva o spolupráci byla uzavřena krátce před nabytím účinnosti novely stavebního zákona, která zavedla novou právní úpravu veřejnoprávních plánovacích smluv dle ust. § 130, přičemž nový smluvní typ mj. poprvé umožňuje vázat příspěvek investora na konkrétní podobu územněplánovací dokumentace, na rozhodování o územním plánu a jeho změnách. S ohledem na to, že o změnách územního plánu je oprávněno rozhodovat toliko zastupitelstvo hl. m. Prahy, MČ v tomto ohledu nemá pravomoc, je stranou plánovacích smluv, souvisejících s konkrétní podobou územního plánu, na straně municipalit kromě městských částí též hl. m. Praha. Smlouva o spolupráci má vazbu na tehdejší podnět ke změně územního plánu č. 101/2023, řešena je ve formě rozvazovací podmínky – pokud by změna nenabyla účinnosti ani do 31.12.2030, smlouva zanikne od počátku. MČ P9 se tedy nezavazuje činit jakékoliv kroky ve vztahu k územnímu plánu, avšak v případě, že by územní plán neumožňoval realizaci investičního záměru, nemohla by MČ od investora kontribuci požadovat.

S ohledem na to, že smlouva o spolupráci byla uzavírána již při vědomí blížící se účinnosti nové právní úpravy plánovacích smluv dle ust. § 130 stavebního zákona, smlouva předvídá součinnost MČ Praha 9 v případě budoucího jednání mezi investorem a hl. m. Prahou o uzavření plánovací smlouvy dle ust. § 130 stavebního zákona, která by smlouvu o spolupráci nahradila. Předpokladem součinnosti MČ je neměnnost plnění a to, že jeho příjemcem bude MČ.

Kromě zavedení nového typu plánovacích smluv do právního řádu, došlo v mezidobí též ke přípravě a aktuálně též ke schválení nového Metropolitního plánu, jakož i k vývoji investičního záměru a potřeb MČ s ním souvisejících. Smlouvu o spolupráci by tak bylo nutno aktualizovat i bez přechodu na plánovací smlouvu. I uvedený vývoj tak navržená plánovací smlouva reflektuje.

Uzavření smlouvy o spolupráci před uzavřením plánovací smlouvy MČ zajistilo, že je i v nyní sjednaném návrhu plánovací smlouvy, která reflektuje „celopražská“ pravidla schválená ZHMP, relevantní smluvní stranou a příjemcem převážné většiny sjednaného plnění, zachovala si tak kontrolu nad kontribucí v daném klíčovém území, aniž by zároveň byla negována metodika hl. m. Prahy. Výsledkem zhruba ročních jednání je tak též kompromis mezi HMP a MČ P9 a jejich vzájemná dohoda s investory, kterou všechny tři strany vnímají jako vyváženou. Návrh plánovací smlouvy bude ve stejné podobě předložen ke schválení též Zastupitelstvu hlavního města Prahy, neboť dle ust. § 132 odst. 1 stavebního zákona je třeba schválení zastupitelstvem ve vztahu k HMP i k MČ.

Metodika hl. m. Prahy pro výpočet spoluúčasti investorů na rozvoji území se stále vyvíjí a je postupně zpřesňována; předkládaný návrh představuje vůbec první plánovací smlouvu uzavíranou na podkladě nového Metropolitního plánu. Dosažené hodnoty a struktura plnění proto odrážejí aktuální stav metodiky a podmínky daného území včetně jeho specifik.

Dosavadní smlouva o spolupráci zahrnuje příspěvek ve výši 518.805.658,- Kč, z něhož na finanční plnění připadá 367.939.131 Kč, zbytek je hodnota plnění nefinančního. Nefinanční plnění zahrnuje

- zhotovení projektové dokumentace pro novou střední školu ve prospěch MČ a převod pozemků v k.ú. Vysočany do svěřené správy MČ P9 za kupní cenu ve výši 3 % z ceny obvyklé (postup dle kontribuční Metodiky HMP)
- vybudování mateřské školy v jednom z domů v rámci investičního záměru. MŠ nebude na MČ převedena, ale investor se zaváže po dobu 15 let nemovitou věc neprovozovat k jinému účelu, než je provoz MŠ
- vybudování cyklostezky se závazkem 20 let provozu + bezplatná služebnost ve prospěch MČ přístupu veřejnosti na cyklostezku

- veřejný prostor – architektonická soutěž – úprava centrálního veřejného prostoru (náměstí), uspořádání veřejné soutěže

Návrh nové plánovací smlouvy, která má obsahově nahradit dosavadní smlouvu o spolupráci, je komplexním řešením nové smlouvy dle ust. § 130 stavebního zákona, provázané s územně plánovací dokumentací a vazbou příspěvku investora na ni. Reflektuje Metodiku hl. m. Prahy, schválenou ZHMP, pro výpočet hodnoty plnění dle hrubé podlažní plochy (HPP) investičních záměrů. Návrh smlouvy vychází ze vzoru, který HMP za tím účelem vypracovalo a MČ P9 jej při vzájemných jednáních podrobně připomínkovala.

Celková hodnota kontribuce dle krycího listu MHMP ze dne 23.05.2026, verifikovaného dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy ve verzi 5.0/2026 na 100 %, činí 497.045.752 Kč. Z této částky připadá na finanční plnění 204.350.252 Kč a na nefinanční (věcné) plnění 292.695.501 Kč. Nefinanční plnění je sjednáno následovně:

- na místo původně plánovaného projektu a pozemku pro SŠ a závazku provozovat MŠ investor umožní realizaci nové základní školy, a to poskytnutím pozemku pro základní školu a vypracováním projektové dokumentace, pozemek a licence k projektové dokumentaci budou převedeny do svěřené správy MČ P9 za cenu 3 % jejich hodnoty, výpočet reflektuje metodiku HMP
- veřejný prostor – architektonická soutěž – úprava centrálního veřejného prostoru (náměstí), uspořádání veřejné soutěže – byl zpřesněn a dopracován výchozí podmínky soutěže, soutěž bude realizována ve vztahu k HMP, MČ bude připomínkovat soutěžní podmínky a bude mít svého zástupce v porotě. Současně s návrhem smlouvy je přikládáno obecné zadání soutěže, které bude podkladem pro další rozvoj území. Detailní zadání soutěže, které bude nutné odsouhlasit Městskou částí Praha 9, bude projednáváno ve 3. a 4. čtvrtletí roku 2026, neboť součástí nefinančního plnění je i organizace soutěže ze strany smluvních stran.
- investor vybuduje bulvár s řešením pro průjezdy cyklistů, pozemek bude předán HMP, tj. o danou infrastrukturu nebude nucena pečovat MČ P9
- investor vyprojektuje a zrealizuje park navazující na bulvár, park bude převeden do svěřené správy MČ, pořizovací cena bude opět 3 % hodnoty dle metodiky
- investor realizuje úpravu (rekonstrukci) křižovatky ulic Českomoravská X Lisabonská, stavbu převezme HMP

Plnění je mezi HMP a MČ P9 rozděleno podle jednotlivých položek. Plnění určené HMP činí celkem 146.470.045 Kč (finanční plnění pro HMP, bulvár s cyklostezkou, architektonicko-urbanistická soutěž a rekonstrukce křižovatky Českomoravská × Lisabonská). Plnění určené MČ P9 činí celkem 350.575.708 Kč (finanční plnění na výstavbu základní školy ve výši 194.132.739 Kč, věcné plnění na základní školu ve výši 140.983.309 Kč a park ve výši 15.459.660 Kč). Pro případné dodatečné plnění při využití podmíněčně přípustného navýšení

kapacity o 25.675 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch se sjednává, že toto dodatečné plnění bude poskytnuto formou finanční a rozděleno mezi HMP a MČ P9 v poměru 5 : 95 ve prospěch MČ.

### **Důvody změny výše kontribuce oproti dosavadní smlouvě o spolupráci**

Ke změně výše kontribuce oproti dosavadní smlouvě, při zachování postupu podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, jsou tři důvody a vyplývají z vývoje podkladů a z výsledků jednání s hlavním městem Prahou v mezidobí:

1) nynější výkres, tj. návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, zahrnuje odlišný výpočet kapacity pro občanskou vybavenost. V navýšení hrubých podlažních ploch je nově samostatně zohledněna vyhrazená kapacita pro občanskou vybavenost ve výši 15.586 m<sup>2</sup>, která v době uzavírání smlouvy o spolupráci takto vyčíslena nebyla; této kapacitě odpovídá plnění ve výši 49.766.098 Kč (položka 6.F krycího listu).

2) v době uzavření smlouvy o spolupráci v roce 2024 nebyly k dispozici detailní podklady dokládající nutnost provést novou křižovátku na ulici Českomoravská (křižovátka Českomoravská × Lisabonská), která zlepší propustnost územím. Realizace této křižovátky včetně světelného signalizačního zařízení je nyní samostatnou položkou plnění ve výši 80.000.000 Kč.

3) na základě výsledků jednání s MHMP nebude předmětem plnění střední škola, jak předpokládala dosavadní smlouva o spolupráci, nýbrž základní škola; tomu odpovídá i nová struktura plnění určeného MČ P9 (finanční plnění na výstavbu základní školy a věcné plnění zahrnující pozemek, projektovou dokumentaci a vyhrazenou kapacitu pro základní školu).

### **Soulad celkové hodnoty kontribuce s krycím listem MHMP**

Celková hodnota kontribuce 497.045.752 Kč odpovídá krycímu listu pro lokalitu (Howden, číslo změny 37, číslo podmíněnosti Z 3689 / 994/052/1005) ze dne 23. 5. 2026, zpracovanému týmem MHMP SE4 a verifikovanému dle Metodiky 5.0/2026 na 100 %. Referenční výpočet vychází z hrubých podlažních ploch stávajících (HPPS) ve výši 56.997 m<sup>2</sup> a z navýšení hrubých podlažních ploch (ΔHPP) ve výši 138.316 m<sup>2</sup> (navýšení na 315 % původní kapacity), při sazbě tarifu 972 Kč/m<sup>2</sup> na stávající kapacitu a tarifu 3.193 Kč/m<sup>2</sup> na navýšení. Navrhovaná kapacita (HPPN) činí 195.314 m<sup>2</sup>, z toho maximální kapacita 179.728 m<sup>2</sup> a další (vyhrazená) kapacita pro občanskou vybavenost 15.586 m<sup>2</sup>.

Krycí list dále počítá s možností navýšení kapacity o dalších 25.675 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch nad rámec stanovené hodnoty, a to za podmínky, že tato kapacita bude v souladu s pořizovanou územní studií Vysočany a s výsledky urbanistické soutěže a že její využití bude umožněno v rámci řízení o povolení záměru. Dodatečné plnění za toto podmíněně přípustné navýšení by bylo poskytnuto formou finanční a rozděleno mezi HMP a MČ P9 v poměru 5 : 95 ve prospěch MČ.

## **Struktura plnění dle krycího listu**

Plnění určené HMP (celkem 146.470.045 Kč) zahrnuje finanční plnění pro HMP ve výši 10.217.513 Kč (z toho na veřejnou infrastrukturu v lokalitě 7.732.513 Kč a na administraci plánovacích smluv 2.485.000 Kč), bulvár s cyklostezkou ve výši 32.252.532 Kč, architektonicko-urbanistickou soutěž ve výši 24.000.000 Kč a rekonstrukci křižovatky Českomoravská × Lisabonská ve výši 80.000.000 Kč. Plnění určené MČ P9 (celkem 350.575.708 Kč) zahrnuje finanční plnění na výstavbu základní školy ve výši 194.132.739 Kč, věcné plnění na základní školu ve výši 140.983.309 Kč (pozemek 59.733.591 Kč, projektová dokumentace 31.483.620 Kč a vyhrazená kapacita 49.766.098 Kč) a park ve výši 15.459.660 Kč (pozemek 2.207.614 Kč a realizace 13.252.046 Kč).

### **B. Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mez MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**

Současně s návrhem plánovací smlouvy je předkládána Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy, jež bude uzavřena mezi MČ a investorem spolu s uzavřením plánovací smlouvy a řeší vzájemný vztah nové plánovací smlouvy a dosavadní smlouvy o spolupráci. Zvolen je postup, který dosavadní smlouvu o spolupráci neruší, ale toliko po dobu účinnosti plánovací smlouvy se budou závazky mezi MČ a investorem přednostně řídit plánovací smlouvou. Výhodou je, že v případě zániku plánovací smlouvy z jakéhokoliv důvodu bude podpůrně trvat dosavadní smlouva o spolupráci a z ní vyplývající závazky. MČ si tak tímto postupem zajistila závazek investora i pro případ zániku plánovací smlouvy. Dohoda rovněž umožňuje pokračovat v zapojení společnosti Bestsport, a.s., která vlastní pozemky dotčené investičním záměrem, aniž by tato musela být stranou plánovací smlouvy, ovlivňující její podobu. Ze smlouvy o spolupráci nevyplývá žádná povinnost společnosti Bestsport, a.s. podílet se na kontribuci, ale jsou v ní zohledněny její požadavky na úpravu veřejného prostoru, které se investor ve smlouvě zavázal reflektovat, tato jeho povinnost vůči společnosti Bestsport, a.s. tak bude trvat i přesto, že společnost nebude stranou plánovací smlouvy, což umožní soulad mezi investorem a společností při realizaci úprav veřejného prostoru.

### **C. Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy mez MČ P9 a Harfa District a.s., Harfa BC C s.r.o.**

Současně s oběma výše uvedenými návrhy je předkládána ke schválení též na plánovací smlouvu bezprostředně navazující Dohoda o vypořádání, což je soukromoprávní smlouva uzavíraná dle pravidel HMP spolu s plánovacími smlouvami ke zvýšení právní jistoty pro případ zániku plánovací smlouvy. Dohoda o vypořádání je uzavírána současně s plánovací smlouvou za účelem řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků smluvních stran zejména

pro případ, že by plánovací smlouva byla předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů. Dohoda o vypořádání především stanoví postup pro uzavření nové smlouvy v případě zániku či zrušení plánovací smlouvy nebo její části, která by zaniklou či zrušenou plánovací smlouvu či její část obsahově nahradila, a to nejpozději do 2 let od zrušení plánovací smlouvy. Je tak vytvářen soukromoprávní závazek ujednat si obsahově srovnatelnou smlouvu i za situace, kdy by veřejnoprávní plánovací smlouva byla úspěšně napadena či zanikla z jakéhokoliv jiného důvodu, než je její vypovězení dle smlouvy. Nová smlouva přebere podstatu finančního i nefinančního plnění, v dohodě o vypořádání jsou určeny lhůty k poskytnutí plnění vázané na uzavření nové smlouvy. Pokud by nová smlouva uzavřena ve lhůtě nebyla, bude plnění poskytnuto přímo na základě dohody o vypořádání. Jde tak o řešení, které zachová závazek plnit za situace, kdy by byla konkrétní smlouva zrušena například při přezkumu veřejnoprávních smluv, jakož i za situace, kdy by nový institut plánovacích smluv dle ust. § 130 stavebního zákona, s nímž nejsou v praxi velké zkušenosti, byl v budoucnu jakkoliv problematizován, například judikатурním výkladem. Jak bylo uvedeno výše, MČ má plnění zajištěno též pokračováním již uzavřené smlouvy o spolupráci, která se v případě zrušení plánovací smlouvy opětovně aktivuje.

Text výše uvedené smlouvy a dohod vypracoval JUDr. Petr Suchomel.

Po projednání v Radě MČ Praha 9 bude materiál předložen na zasedání Zastupitelstva MČ Praha 9.

Zpracoval: JUDr. Suchomel/Kozáková dne 25.5.2026

# Plánovací smlouva

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

Na straně jedné:

**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 9,**

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, IČO: 000 63 894,

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

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

a

Na straně druhé:

**Harfa District a.s.,**

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414, DIČ: CZ17058414,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 27218

zastoupena: Františkem Dombkem, předsedou představenstva, a Rudolfem Vackem, členem představenstva B

a

**Harfa BC C s.r.o.,**

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, DIČ: CZ14084775,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360292

zastoupena: Ing. Janem Kozlerem, jednatelem, a Ing. Janem Kolacím, jednatelem

(Harfa District a.s., a Harfa BC C s.r.o. dále společně jen „**Investor**“)

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

## Preamble

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí realizovat na Pozemcích Investiční záměr (jak jsou tyto pojmy definovány níže), který vyžaduje změnu stávajícího územního plánu HMP.
- C. Investor má zájem na přijetí změny územního plánu HMP, aktuálně pořizované pod číslem Z 3689 („**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), která mu umožní Investiční záměr realizovat.
- D. V době přípravy této Smlouvy zároveň probíhalo projednávání nového územního plánu HMP, tedy Metropolitního plánu, jehož návrh byl ve své konečné podobě schválen usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo [DOPLNIT] ze dne [DOPLNIT] („**Návrh MPP**“, podrobněji definováno níže), který stanoví na Pozemcích novou územně plánovací regulaci, která také umožňuje realizaci Investičního záměru. Návrh MPP na Pozemcích zároveň stanoví plochu, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením podmiňující plánovací smlouvy mezi HMP a stavebníkem. Smluvní strany jsou přesvědčeny, že Smlouva požadavky na tuto podmiňující plánovací smlouvu splňuje, a že tak jsou uzavřením této Smlouvy bez dalšího splněny podmínky pro rozhodování v území pro případ nabytí účinnosti Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě dle Návrhu MPP.
- E. Přijetí změny územně plánovací regulace na Pozemcích, ať již ve formě vydání Změny ÚP, nabytí účinnosti Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě odpovídající Návrhu MPP, či jiným postupem naplňujícím definici Cílového stavu ÚPD dle čl. I.1, tedy vede k naplnění zájmu Investora, tj. k cílovému stavu územně plánovací dokumentace („**Cílový stav ÚPD**“, jak je podrobněji definován níže), který umožňuje realizaci Investičního záměru na Pozemcích.
- F. 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 Investora. Podpora nové výstavby je v zájmu Municipality a jejich obyvatel a Investor má zájem se podílet na rozvoji území dotčeného Cílovým stavem ÚPD a Investičním záměrem, včetně rozvoje veřejné infrastruktury a veřejných služeb.
- G. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Metodice HMP s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže).
- H. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora 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 Investora do území dotčeného Cílovým stavem ÚPD a Investičním záměrem.
- I. 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 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 HMP i v této Smlouvě. Zároveň je záměrem Smluvních stran, aby Smlouva v případě vydání Metropolitního plánu v podobě dle Návrhu MPP bez dalšího naplňovala požadavky na uzavření podmiňující plánovací smlouvy a bez dalšího umožnila rozhodování v území pro umístění Investičního záměru na Pozemcích.

- J. 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.
- K. MČ a Investor uzavírají tuto Smlouvu s ohledem na mezi nimi dříve uzavřenou smlouvu týkající se Investičního záměru, a to Smlouvu o spolupráci ze dne 17. 6. 2024, č. 2024/OSM/0103/OINO („**Smlouva o spolupráci**“), přičemž práva a povinnosti vznikající MČ a Investorovi ze Smlouvy o spolupráci mezi nimi budou upraveny na základě Dohody uzavírané současně s uzavřením této Smlouvy. MČ a Investor mají zájem a HMP souhlasí s tím, že tato Smlouva navazuje na smluvní vztah vzniklý na základě Smlouvy o spolupráci a zohledňuje dosavadní spolupráci MČ a Investora.
- L. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

## I. Definice

### 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:

**Architektonickou soutěží** se rozumí urbanisticko-architektonická soutěž, kterou zorganizuje Investor v souladu se zadáním soutěže odsouhlaseným HMP a MČ uvedeným v příloze č. 9 této Smlouvy a v souladu s touto Smlouvou, jejímž předmětem bude nalezení řešení Dotčeného území; Architektonickou soutěž je Investor povinen realizovat jako Nefinanční plnění dle čl. VI.2 této Smlouvy.

**Bankovním účtem MČ** se rozumí bankovní účet MČ č. 2000910329/0800 vedený u Česká spořitelna, a.s., na který bude poukázáno Finanční plnění nebo jeho část v rozsahu dle této Smlouvy, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

**Bulvárem** se rozumí Nefinanční plnění vymezené v čl. VI.3 této Smlouvy.

**Cílovým stavem ÚPD** se rozumí stav územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům, který nastane kterýmkoli z následujících způsobů:

- I. nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP;
- II. nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydán Metropolitní plán (ať již po předchozím vydání Změny ÚP či bez něj) v podobě, která ve vztahu k Pozemkům zavede územně plánovací regulaci odpovídající Návrhu MPP; nebo
- III. v důsledku jiné změny územně plánovací dokumentace, a to bez ohledu na procesní postup, kterým bude dosažena (jinou změnou ÚP, vydáním Metropolitního plánu obsahujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v jiné podobě než dle Návrhu MPP, nebo jinou formou či postupem, včetně zrušení části územně plánovací dokumentace), pokud po takové změně bude na Pozemcích přípustné realizovat výstavbu v rozsahu HPP, jak je definováno v tomto čl. I.1, alespoň 95 % z Maximální kapacity HPP a pokud po takové změně bude na Pozemcích možné realizovat z hlediska převažujících funkcí zejména výstavbu bytových objektů, dopravní

infrastruktury, parků a parkových úprav a dalších součástí a příslušenství; právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2 tím není dotčeno.

**ČKA** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.2 této Smlouvy.

**Dodatečnou kapacitou HPP** se rozumí kapacita HPP Investičního záměru ujednaná v Základních parametrech, kterou lze čerpat nad rámec Maximální kapacity HPP, pokud její čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů.

**Dodatečným finančním plněním** se rozumí peněžní prostředky, které je Investor povinen uhradit HMP a MČ za čerpání Dodatečné kapacity HPP postupem dle čl. IV.5 a čl. V.6 Smlouvy;

**Dotčeným územím** se rozumí území městské části Praha 9, jak je vymezeno v příloze č. 1 této Smlouvy, které je tvořeno Pozemky.

**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.

**Dohodou** se rozumí Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy uzavíraná současně s touto Smlouvou mezi Investory a MČ, která upravuje některá práva a povinnosti Investorů a MČ stanovené Smlouvou o spolupráci.

**Dokumentací** se rozumí projektová dokumentace pro povolení Investičního záměru nebo jeho podstatné části.

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

**Fondem HMP** se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Smlouvou.

**HMP** se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je smluvní stranou této Smlouvy a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

**HPP** se rozumí (i) do Rozhodného dne HPP ÚP, nebo (ii) od Rozhodného dne HPP ÚP nebo HPP MPP, a to dle pravidel stanovených v čl. XIV Smlouvy.

**HPP ÚP** se rozumí hrubá podlažní plocha započitatelná (vstupující do výpočtu HPP) dle regulativů stávajícího Územního plánu.<sup>1</sup>

**HPP MPP** se rozumí hrubá podlažní plocha<sup>2</sup> započitatelná (vstupující do výpočtu) dle regulativů Metropolitního plánu.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> Hrubou podlažní plochou se dle nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy.

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

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora, který (i) má být realizován na Pozemcích, (ii) vyžaduje dosažení Cílového stavu ÚPD a (iii) z hlediska převažujících funkcí zahrnuje zejména výstavbu bytových objektů, dopravní infrastruktury, parků a parkových úprav a dalších součástí a příslušenství, který bude realizován na Pozemcích. Není-li výslovně dohodnuto jinak, Investiční záměr může být předmětem řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona jako celek, nebo postupně po jeho jednotlivých částech/etapách dle volby Investora.

**Investorem** se rozumí společnosti, které budou stavebníkem připravovaného Investičního záměru, a to společnosti (i) Harfa District a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414 a (ii) Harfa BC C s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, které jsou Smluvní stranou této Smlouvy a kterým plynou společně a nerozdílně práva a povinnosti z této Smlouvy.

**Jistotou** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.9 této Smlouvy;

**Kapacitou HPP** se rozumí kapacita HPP ve výši 195 314 m<sup>2</sup> HPP označená v příloze č. 3 této Smlouvy jako HPP<sub>N</sub>, ze které je vypočítáno Plnění Investora a která představuje součet Maximální kapacity HPP a vyhrazené kapacity ve smyslu čl. VI.6 této Smlouvy.

**Křižovatkou ČSM** se rozumí úprava (rekonstrukce) křižovatky ulic Českomoravská a Lisabonská, kterou je Investor povinen realizovat jako Nefinanční plnění dle čl. VI.4 této Smlouvy.

**Limitem zajištění K** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Limitem zajištění P** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Limitem zajištění K pro HMP** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Limitem zajištění P pro HMP** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Limitem zajištění K pro MČ** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Limitem zajištění P pro MČ** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.3 této Smlouvy;

**Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech. Maximální kapacitu HPP lze za sjednaných podmínek překročit o Dodatečnou kapacitu HPP, je-li to ujednáno.

**MČ** se rozumí městská část Praha 9, která je smluvní stranou této Smlouvy, na jejímž území je realizován Investiční záměr a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

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

**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 ke dni uzavření Smlouvy schválen usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo [DOPLNIT] ze dne [DOPLNIT], avšak doposud nenabyl účinnosti.

**Návrhem MPP** se rozumí návrh Metropolitního plánu ve verzi schválené usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo [DOPLNIT] ze dne [DOPLNIT], který doposud nenabyl účinnosti, a který ve vztahu k Pozemkům navrhuje územně plánovací regulaci spočívající především v zastavitelné transformační ploše 411/052/2244 s obytným využitím s hybridní strukturou v lokalitě 052/Harfa. Pro

---

<sup>3</sup> Pro účely této Smlouvy se hrubou podlažní plochou započitatelnou dle regulativů Metropolitního plánu rozumí množství hrubých podlažních ploch vstupující do výpočtu dle čl. 96 odst. 3 MPP.

dotčenou transformační plochu jsou stanoveny koeficient maximálního zastavění budovami (Z<sub>max</sub>): 70 %, koeficient základního zastavění budovami (Z<sub>z</sub>): 35 % a koeficient základní podlažnosti (V<sub>z</sub>): 10,0. Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P101 s parametrickými regulativy, které stanovují minimální podíl uličních prostranství (UP<sub>min</sub>) 35 %, minimální podíl městských parků (PP<sub>min</sub>) 5 % a minimální podíl občanské vybavenosti (OV<sub>min</sub>) 7 %. V transformační ploše je pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy 994/178/1005. Dále je na Pozemcích stanovena výšková regulace pro nově navrženou zástavbu s rozmezím podlažnosti 8 (6-8 NP). Na části Pozemků je stanovena hladina věží – XI. Harfa, která umožňuje pro část zástavby (max. 50 %) navýšit maximální počet podlaží, přičemž regulovaná výška budov nesmí přesáhnout 100 m.

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

**Novou smlouvou** se rozumí nová plánovací smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XIII.15 Smlouvy, aby nahradily tuto Smlouvu, dojde-li ke zrušení této Smlouvy nebo její části.

**Novým Ručitelským prohlášením** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.4 této Smlouvy.

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

**Obdobím trvání překážky** se rozumí pojem vymezený v čl. VIII.14 této Smlouvy.

**Obnoveným Ručitelským prohlášením** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.9 této Smlouvy.

**Parkem** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.4 této Smlouvy.

**Plněním Investora nebo Plněním** se rozumí Finanční plnění (případně Dodatečné finanční plnění) a/nebo Nefinanční plnění, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se Investor zavázal podle této Smlouvy.

**Podstatným omezením Investičního záměru** se rozumí situace, kdy po prvním dosažení Cílového stavu ÚPD dojde ke změně územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům nebo jejímu zrušení s tím důsledkem, že taková změna či zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru v souladu se Základními parametry; za takový případ se považuje snížení maximální přípustné kapacity HPP výstavby na Pozemcích o více než 5 % Maximální kapacity HPP či změna možného způsobu využití Pozemků, která podstatně brání na Pozemcích realizovat převažující funkci Investičního záměru, jak je uvedena v rámci definice Investičního záměru. Změna či zrušení územně plánovací dokumentace, kterou bylo dosaženo Cílového stavu ÚPD, nebrání realizaci Investičního záměru nebo té jeho části, které již byly pravomocně povoleny.

**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 neomezují řádné využívání Nefinančního plnění k sjednanému nebo obvyklému účelu.

**Podmiňující plánovací smlouvou** se rozumí plánovací smlouva, jejímž uzavřením podmiňuje Návrh MPP, resp. Metropolitní plán, v souladu s § 81 odst. 3 Stavebního zákona rozhodování v území na Pozemcích a která v případě vydání Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě odpovídající Návrhu MPP bude podmínkou pro rozhodování v území na Pozemcích.

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém záznamu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranic řešeného území) a které představují území řešené touto Smlouvou, které jsou dotčeny Změnou ÚP a na nichž hodlá Investor realizovat Investiční záměr.

**Pozemky dotčených 3. osob** se rozumí pozemky na území MČ, které nejsou ke dni uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora, jsou dotčeny změnami územně plánovací dokumentace naplňujícími Cílový stav ÚPD a jsou jako takové orientačně vyznačeny v příloze č. 1 této Smlouvy; pro vyloučení pochybností platí, že Pozemky dotčených 3. osob nejsou ke dni uzavření této Smlouvy součástí Pozemků ani Dotčeného území a tato Smlouva se na ně nevztahuje.

**Pozemkem pro Bulvár** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.3 této Smlouvy.

**Pozemkem pro Park** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.4 této Smlouvy.

**Pozemkem pro Základní školu** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.1 této Smlouvy.

**Přepočtem** se rozumí pojem vymezený v čl. XIV.4 této Smlouvy.

**Přeplatkem** se rozumí pojem vymezený v čl. XIV.4 této Smlouvy.

**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, který v souladu s čl. III.1 Smlouvy stanoví Základní parametry nebo jejich část.

**Rozhodným dnem** se rozumí den, kdy Investor poprvé od uzavření Smlouvy podá k stavebnímu úřadu jakoukoli žádost o povolení (části) Investičního záměru na Pozemcích, kterou bude příslušný stavební úřad posuzovat dle regulativů Metropolitního plánu.<sup>4</sup>

**Ručitelem K** se rozumí ručitel ve smyslu čl. IX.1 této Smlouvy.

**Ručitelem P** se rozumí ručitel ve smyslu čl. IX.2 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením A<sub>K</sub>** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.1 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením A<sub>P</sub>** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.2 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením B<sub>K</sub>** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.1 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením B<sub>P</sub>** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.2 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením K** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.1 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením P** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.2 této Smlouvy.

**Ručitelským prohlášením** se rozumí pojem vymezený v čl. IX.1 této Smlouvy.

**Smlouvou** se rozumí tato veřejnoprávní plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona.

**Smlouvou o postoupení** se rozumí smlouva o postoupení této Smlouvy, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), HMP a MČ (jako postoupenými stranami) a novým vlastníkem Pozemků (jako postupníkem), který vstoupí do všech práv a povinností Investora z této Smlouvy, a ostatních Smluvních dokumentů, včetně všech práv obligační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 5 Smlouvy.

**Smlouvou o převodu Bulváru** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.3 této Smlouvy.

**Smlouvou o převodu Křižovatky ČSM** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.5 této Smlouvy.

**Smlouvou o převodu Parku** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.4 této Smlouvy.

---

<sup>4</sup> Tj. nebude se jednat o záměr nebo část záměru, jejichž přípustnost se dle právních předpisů anebo dle ustanovení Metropolitního plánu (viz čl. 167 Návrh MP) posuzuje dle regulativů ÚP.

**Smlouvou o převodu Pozemku pro Základní školu** se rozumí pojem vymezený v čl. VI.1 této Smlouvy.

**Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva o spolupráci uzavřená mezi Investorem a MČ a společností Bestsport, a.s., IČO: 242 14 795, se sídlem Českomoravská 2345/17a, Libeň, 190 00 Praha 9, která je blíže specifikována v Preambuli K. této Smlouvy.

**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.

**Studii Vysočany** se rozumí podkladová územní studie s názvem Územní studie Vysočany pořizovaná Magistrátem hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, kterou zpracovává společnost M4 architekti, s. r. o.

**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.

**Zajištěnými dluhy** se rozumí veškeré dluhy, které mají být uhrazeny Investorem 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 Investora poskytnout HMP a/nebo MČ Finanční plnění, Dodatečné finanční plnění, Nefinanční plnění, popř. další finanční plnění, jak jsou blíže specifikovány v příslušných ustanoveních této Smlouvy nebo Smluvní dokumentace.

**Základní školou** se rozumí Nefinanční plnění vymezené v čl. VI.1 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 změna ÚP pořizovaná ke dni uzavření této Smlouvy pod číslem Z 3689 spočívající především ve změně prostorového uspořádání území a změně funkčního využití ploch z funkcí: nerušící výroby a služeb /VN/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/, všeobecně smíšené /SV/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na plochu s využitím všeobecně smíšeným s kódem míry využití území K /SV-K/, v rámci které budou značkami vymezeny podměrečné plochy pro veřejné vybavení /VV/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

#### Výkladová ustanovení

- I.2 **Povolení záměru.** V případě, kdy tato Smlouva odkazuje na „povolení záměru“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona, také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona nebo předchozích právních předpisů. Povolením záměru se dle okolností může rozumět i povolení změny záměru před jeho dokončením.

- I.3 **Právní moc správního aktu.** V případech, kdy tato Smlouva váže určité právní následky k určitému správnímu aktu (např. povolení záměru), nastávají tyto právní následky nikoliv v důsledku vydání tohoto správního aktu, ale v okamžiku, kdy tento správní akt nabyde právní moci.
- I.4 **Odkazy na právní předpisy a jiné odkazy.** Všechny odkazy v této Smlouvě na právní předpisy budou vykládány jako odkazy na právní předpisy v platném a účinném znění a všechny odkazy v této Smlouvě na části, články, odstavce a přílohy budou vykládány jako odkazy na části, články, odstavce a přílohy této Smlouvy.
- I.5 **Výklad Regulačního výkresu a dalších příloh.** Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu jsou závazné, není-li v Regulačním výkresu nebo této Smlouvě výslovně uvedeno jinak (např. označením „doporučující“ či „nezávazné“ apod.). Veškeré výkresy, které tvoří přílohu této Smlouvy, a jejich legendu je nutno interpretovat v souladu s právními předpisy (zejména PSP), obvyklým významem pojmů a s ohledem na účel a smysl této Smlouvy. Je-li mezi ekonomickými či číselnými údaji uvedenými v textu této Smlouvy a údaji uvedenými v příloze č. 2 této Smlouvy rozpor, mají přednost údaje uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy.
- I.6 **Povinnost „zajistit“ výsledek nebo zajistit, aby třetí osoba jednala určitým způsobem.** Pokud tato Smlouva stanoví povinnost Smluvní strany „zajistit“ nějaký výsledek, vč. povinnosti zajistit, aby třetí osoba jednala (nebo nejednala) určitým způsobem, má se tím na mysli, že taková povinná Smluvní strana je odpovědná za to, že zamýšlený výsledek nastane, bez ohledu na jakákoli subjektivní či objektivní omezení v možnostech povinné Smluvní strany kontrolovat či ovlivňovat třetí osoby, či jiné subjektivní či objektivní skutečnosti, které jsou potřebné k tomu, aby byl zamýšlený výsledek (vč. jednání nebo nejednání třetí strany) dosažen.

## 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 výstavby na Pozemcích a po dobu trvání Smlouvy dodržet sjednané Základní parametry Investičního záměru; to zahrnuje i povinnost Investora zajistit, že Základní parametry při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích dodrží i třetí osoby. Investor se dále dle § 131 odst. 3 Stavebního zákona zavazuje poskytnout HMP a MČ Plnění Investora 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, 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.4 HMP a/nebo MČ se dále zavazují 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.5 HMP a/nebo MČ se zavazují ve smyslu § 131 odst. 2 písm. d) Stavebního zákona využít jimi převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě

převzatého Nefinančního plnění HMP a MČ zabezpečí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednán specifický účel, budou MČ i HMP jimi převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

#### Soulad s veřejným zájmem

II.6 Municipality po posouzení této Smlouvy v rámci postupu podle Metodiky HMP 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 a při respektování tam uvedených principů;
- ii) uzavření této Smlouvy významně přispěje k všestrannému a harmonickému rozvoji HMP i MČ a přispěje k dostupnosti bydlení i k zajištění potřebné veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení v lokalitě dotčené Investičním záměrem;
- iii) Municipality prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získaly možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření Municipality Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci Municipality a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území města; a
- iv) Plnění Investora bylo sjednáno ve spravedlivé a odůvodněné výši při zohlednění zhodnocení pozemků Investora, k němuž dojde dosažením Cílového stavu ÚPD a jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Municipality na veřejnou infrastrukturu související s dosažením Cílového stavu ÚPD a na něj navazujícím Investičním záměrem Investora.

#### Právní povaha Smlouvy

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

### **III. Základní parametry**

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

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru **179 728 m<sup>2</sup>**;  
budou-li splněny podmínky dle bodu III.1 ii), může být tento parametr překročen nejvýše o sjednanou Dodatečnou kapacitu HPP.
- ii) Dodatečná kapacita HPP **25 675 m<sup>2</sup>**;  
Investor je oprávněn čerpat Dodatečnou kapacitu HPP nad rámec Maximální kapacity HPP, pokud čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů; v takovém případě tedy celková kapacita HPP Investičního záměru nepřekročí součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP.
- iii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 2 této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako závazné regulativy.

III.2 Smluvní strany si budou poskytovat veškerou rozumně požadovatelnou součinnost tak, aby mohlo dojít k čerpání Dodatečné kapacity HPP dle Metropolitního plánu o 5 procentních bodů oproti Maximální kapacitě HPP odpovídajícímu čl. 96 odst. 6 písm. b) Návrhu MPP, které je pro účely této Smlouvy předpokládáno na podkladě Studie Vysočany; Regulační výkres tuto část kapacity HPP zohledňuje,

příčemž HMP a MČ se zavazují, že při postupu podle této Smlouvy a splnění zákonných podmínek pro takové navýšení nebudou takové navýšení věcně zpochybňovat, ledaže by to bylo v rozporu s právními předpisy nebo by nebyly dodrženy Základní parametry Investičního záměru bez souhlasu HMP a MČ.

#### Aktualizace Regulačního výkresu

- III.3 Smluvní strany předpokládají, že Regulační výkres tvořící přílohu č. 2 této Smlouvy bude aktualizován v návaznosti na výsledky Architektonické soutěže. Investor je oprávněn předložit HMP a MČ návrh aktualizovaného Regulačního výkresu odrážející výsledky Architektonické soutěže, a to formou písemné žádosti adresované HMP a MČ. Aktualizovaný Regulační výkres se schvaluje na základě písemného souhlasu uděleného HMP a MČ, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Aktualizace Regulačního výkresu nabývá účinnosti pro účely této Smlouvy k okamžiku takového schválení ze strany HMP a MČ, o čemž HMP a MČ bez zbytečného odkladu informují Investora. Realizace Investičního záměru v souladu s aktualizovaným Regulačním výkresem schváleným postupem dle tohoto ustanovení není porušením Základních parametrů. Vyžaduje-li aktualizace Regulačního výkresu na základě výsledků Architektonické soutěže úpravu rozsahu, parametrů nebo specifikace Nefinančního plnění dle čl. VI této Smlouvy, budou také tyto úpravy Nefinančního plnění projednány a odsouhlaseny Smluvními stranami způsobem uvedeným v tomto článku Smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že v návaznosti na výsledky Architektonické soutěže může dojít rovněž ke změně rozsahu Pozemku pro Základní školu a s tím související úpravě vyhrazené kapacity dle čl. VI.6 této Smlouvy; případné změny v tomto ohledu, včetně jejich dopadů na rozsah Nefinančního plnění a Finančního plnění, budou předmětem jednání Smluvních stran a budou odsouhlaseny způsobem uvedeným v tomto článku Smlouvy. Municipality se zavazují o návrhu aktualizovaného Regulačního výkresu rozhodnout a sdělit Investorovi své stanovisko nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne doručení úplného návrhu aktualizovaného Regulačního výkresu včetně všech podkladů rozumně potřebných pro jeho posouzení. Pokud návrh aktualizovaného Regulačního výkresu odpovídá výsledkům Architektonické soutěže, Základním parametrům, účelu a smyslu této Smlouvy a právním předpisům, nebudou Municipality jeho schválení bez rozumného důvodu odpírat. Odmítnou-li Municipality návrh schválit, jsou povinny Investorovi ve stejné lhůtě sdělit konkrétní a odůvodněné výhrady. V případě marného uplynutí této lhůty je Investor oprávněn vyvolat jednání Smluvních stran k řešení vzniklé situace za účasti odpovědného člena Rady HMP a člena Rady MČ.

#### Nepodstatné odchylky

- III.4 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. 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 (případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy).

Nebude-li ze stejného důvodu možné Investiční záměr realizovat v souladu se Základními parametry, musí Investor na tuto skutečnost písemně upozornit HMP i MČ a vyzvat je k jednání na adekvátní úpravě Základních parametrů. Pokud by Municipality v takovém případě bez rozumného důvodu neposkytly součinnost s uzavřením dodatku k této Smlouvě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry, aby bylo možné Investiční záměr realizovat, a to ani do šesti (6) měsíců od

doručení výzvy Investora, je Investor oprávněn se od těchto Základních parametrů odchýlit; to však jenom v rozsahu nezbytně nutném pro dodržení požadavku orgánu stanoveném v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru (případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Smlouvy).

#### Ověření souladu se Základními parametry

- III.5 Investor je oprávněn (v jakémkoli stádiu projektové přípravy, a to i opakovaně, nejvýše však jednou ročně) písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek III.5 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 a která bude vypracovaná v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Investor může podat Žádost o ověření i s ohledem na Dokumentaci vztahující se i jen k podstatné části Investičního záměru. HMP po obdržení řádné a úplné Žádosti o ověření prověří, ve spolupráci s MČ, soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do třiceti (30) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tento čl. III.5 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 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. V případě marného uplynutí lhůty pro vydání stanoviska je Investor oprávněn požádat o řešení situace a vyvolat jednání Smluvních stran k řešení dané situace za účasti odpovědného člena Rady HMP a člena Rady MČ.

#### Povolené odchylky

- III.6 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované Municipality, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného Municipality, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP a zároveň souhlas MČ doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP a MČ bez zbytečného odkladu informovat. Realizace Investičního záměru v souladu s povolenou odchylkou není porušením Základních parametrů.

#### Doporučené parametry

- III.7 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 2 této Smlouvy, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako doporučené, nejsou součástí Základních parametrů. V případě, že by se Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru zamýšlel v podstatném ohledu odchýlit od těchto doporučených parametrů, bude tuto skutečnost před realizací příslušné části Investičního záměru konzultovat s HMP a MČ za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení.

## **IV. Předmět a způsob Plnění Investora**

- IV.1 Investor se touto Smlouvou zavazuje v souladu s § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout HMP a/nebo MČ Plnění Investora<sup>5</sup>, a to v rozsahu, způsobem a té z Municipality, jak je ujednáno v této Smlouvě. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky HMP a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění 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 Investorem původně předpokládané Maximální kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, které nebude možné rozumně vyřešit jinak, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora na žádost Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Plnění a této Smlouvy. Za důvody nezávislé na vůli Investora bude považováno také i) rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu; ii) vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury; iii) vyhovění požadavku některého z účastníků správního řízení vztahujícího se k Investičnímu záměru, pokud daný požadavek účastníka řízení objektivně nebylo možné rozumně vyřešit jiným způsobem a nevyhovění tomuto požadavku by s vysokou mírou pravděpodobnosti způsobilo významné průtahy v řízení, a to vše pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Municipality a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) jim prokázat. Pokud Investor shora uvedené důvody a skutečnosti prokáže, 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, a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Finančního plnění, pak i úpravou Nefinančního plnění; již poskytnuté Plnění Investora se však nevrací. 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; čerpání Dodatečné kapacity HPP je v takovém případě vyloučeno. Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházející části čl. IV.2 je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ uzavření dodatku k této Smlouvě, v němž Smluvní strany dohodnou: (i) snížení Maximální kapacity HPP jako Základního parametru dle čl. III.1 této Smlouvy o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá; a (ii) snížení výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění Investora v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Finančního plnění sjednaného v této Smlouvě (při započtení případného snížení dle tohoto čl. IV.2 Smlouvy). Smluvní strany potvrzují, že právo HMP a/nebo MČ na Nefinanční plnění sjednané v této Smlouvě není nevyčerpáním Maximální kapacity HPP dotčeno, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora 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 Investora. Dojde-li po prvním dosažení Cílového stavu ÚPD ke změně či zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, není tím bez dalšího dotčen vznik

<sup>5</sup> Municipality uzavírají tuto smlouvu jako osoba nepovinná k dani ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že by došlo k takové změně výkladu zákona nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Municipality (kterékoli z nich) vznikla povinnost uplatnit daň z přidané hodnoty, není tato daň zahrnuta ve výši Plnění Investora a Investor je povinen Municipality příslušnou částku daně doplatit na základě daňového dokladu vystaveného Municipality.

nároku na Plnění Investora, avšak Investor má právo Smlouvu vypovědět za podmínek dle čl. XIII.4.ii) této Smlouvy.

- IV.4 Vznikne-li nárok na Plnění Investora dle čl. 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.
- IV.5 Pokud Investor získá pravomocná povolení Investičního záměru umožňující (byť částečně) čerpat Dodatečnou kapacitu HPP nad limit daný původně sjednanou Maximální kapacitou HPP, zavazuje se Investor uhradit HMP a MČ Dodatečné finanční plnění postupem dle čl. V.6 Smlouvy, a to tak, že HMP uhradí 5 % Dodatečného finančního plnění a MČ 95 % Dodatečného finančního plnění.
- IV.6 Smluvní strany berou na vědomí, že v okolí Dotčeného území se nacházejí Pozemky dotčených 3. osob, které nejsou ke dni uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora ani nejsou předmětem práv a povinností upravených touto Smlouvou. Plnění Investora dle této Smlouvy se vztahuje výhradně k Pozemkům, které jsou ve vlastnictví Investora, a nezahrnuje plnění za Pozemky dotčených 3. osob. Regulační výkres ve vztahu k Pozemkům dotčených 3. osob nepředpokládá umístění výstavby, neboť tyto pozemky jsou v rámci Návrhu MPP ve spojení se Studii Vysočany určeny převážně pro dopravní a obslužné stavby, veřejná prostranství, zeleň nebo jiné obdobné nezastavované či omezeně zastavitelné funkce; Smluvní strany však berou na vědomí, že dle Návrhu MPP ve spojení se Studii Vysočany mohou být tyto pozemky rozhodně pro čerpání koeficientů a kapacit relevantních pro stanovení HPP Investičního záměru, budou-li splněny předpoklady dle tohoto článku IV.6. Investor není povinen k Pozemkům dotčených 3. osob nabýt vlastnické ani jiné právo a nic v této Smlouvě nelze vykládat tak, že Investor má ke dni uzavření této Smlouvy zajištěno právo z Pozemků dotčených 3. osob čerpat HPP; Investor pouze deklaruje svůj zájem usilovat o nabytí takových práv v budoucnu. Investor je oprávněn kdykoli za trvání této Smlouvy písemně oznámit Municipality, že (i) Pozemky dotčených 3. osob nabyt do vlastnictví, anebo (ii) k nim na základě dohody s jejich vlastníkem získal jiné dostatečné právo umožňující mu pro účely Investičního záměru z těchto pozemků čerpat HPP a současně zajistit dodržení Základních parametrů ve vztahu k Pozemkům dotčených 3. osob. V návaznosti na doručení takového oznámení Smluvní strany zahájí jednání o uzavření dodatku k této Smlouvě, na základě kterého bude (případně) sjednáno, že se tato Smlouva vztahuje i na Pozemky dotčených 3. osob (včetně zejména povinnosti dodržet Základní parametry na těchto pozemcích), a že Investor uhradí Municipality za Pozemky dotčených 3. osob plnění, jehož výše bude stanovena na základě takového dodatku.
- IV.7 Smluvní strany vyjadřují společný zájem na řešení dalších rozvojových záměrů v okolí Dotčeného území, které nejsou předmětem Nefinančního plnění dle této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují v dobré víře jednat o podmínkách případné spolupráce na těchto záměrech, a to formou dodatku k této Smlouvě nebo uzavřením samostatné plánovací smlouvy.

## V. Finanční plnění

- V.1 Investor bezplatně poskytne HMP a MČ **Finanční plnění** ve výši **204.350.251 Kč** (slovy: dvě stě čtyři miliony tři sta padesát tisíc dvě stě padesát jedna korun českých), upravené o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy, a to ve lhůtách splatnosti a za dalších podmínek uvedených níže, z čehož:
- V.1.1 poskytne (uhradí) ve prospěch HMP do Fondu HMP Finanční plnění v celkové výši **10.217.513 Kč** (slovy: deset milionů dvě stě sedmnáct tisíc pět set třináct korun českých):
- (1) Finanční plnění ve prospěch HMP v rozsahu **7.732.513 Kč** (slovy: sedm milionů sedm set třicet dva tisíc pět set třináct korun českých) poskytne na veřejnou infrastrukturu v Dotčeném území;

- (2) Finanční plnění ve prospěch HMP v rozsahu **2.485.000 Kč** (slovy: dva miliony čtyři sta osmdesát pět tisíc korun českých) poskytne jako paušální náhradu administrativních nákladů vynaložených HMP v souvislosti s uzavřením této Smlouvy; a
- V.1.2 poskytne (uhradí) ve prospěch MČ na Bankovní účet MČ Finanční plnění v celkové výši **194.132.739 Kč** (slovy: sto devadesát čtyři miliony sto třicet dva tisíc sedm set třicet devět korun českých) na rozvoj školské infrastruktury v Dotčeném území.
- V.2 Smluvní strany potvrzují, že před uzavřením této Smlouvy byla MČ dle Smlouvy o spolupráci poskytnuta část finančního plnění ve výši 15.000.000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých), která se započítává na Finanční plnění ve prospěch MČ podle této Smlouvy, tj. v tomto rozsahu bylo již Finanční plnění ve prospěch MČ již poskytnuto a povinnost Investora poskytnout Finanční plnění byla v tomto rozsahu vůči MČ splněna. Investor tak po shora uvedeném započtení uhradí MČ dle čl. V.3 pouze zbývající částku ve výši **179.132.739 Kč** (slovy: sto sedmdesát devět milionů sto třicet dva tisíc sedm set třicet devět korun českých), (případně) upravenou o inflaci dle čl. V.5 Smlouvy a dle dalších podmínek uvedených níže v čl. V.3 a násl. Smlouvy.
- V.3 Investor poskytne Finanční plnění dle čl. V.1 rozloženě v dále uvedených lhůtách splatnosti:
- Splatnost vázaná na dosažení Cílového stavu ÚPD
- V.3.1 Část Finančního plnění ve výši **1.242.500 Kč** (slovy: jeden milion dvě sta čtyřicet dva tisíc pět set korun) poskytne Investor HMP do tří (3) měsíců ode dne účinnosti Smlouvy. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- V.3.2 Část Finančního plnění ve výši **1.242.500 Kč** (slovy: jeden milion dvě sta čtyřicet dva tisíc pět set korun) poskytne Investor HMP do třiceti (30) dnů od dosažení Cílového stavu ÚPD. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- V.3.3 Část Finančního plnění ve výši **14.119.911 Kč** (slovy: čtrnáct milionů sto devatenáct tisíc devět set jedenáct korun českých) poskytne Investor MČ do tří (3) měsíců od dosažení Cílového stavu ÚPD. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- Splatnost vázaná na povolení záměru
- V.3.4 do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právní moci každého povolení záměru, kterým bude umístěna stavba v rámci Investičního záměru, bude Investorem uhrazena MČ část Finančního plnění vypočtená jako násobek částky **918 Kč** (slovy: devět set osmnáct korun českých) a celkové HPP staveb umístěných předmětným povolením záměru; částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- V.3.5 do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právní moci každého povolení záměru, kterým bude umístěna stavba v rámci Investičního záměru, bude Investorem uhrazena HMP část Finančního plnění vypočtená jako násobek částky **43 Kč** (slovy: čtyřicet tři korun českých) a celkové HPP staveb umístěných předmětným povolením záměru; částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacena dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- V.3.6 zbývající část Finančního plnění, která se nestala splatnou dle předchozích ustanovení, bude Investorem uhrazena Municipality nejpozději do osmi (8) let ode dne nabytí účinnosti Cílového stavu ÚPD, a to ve prospěch HMP podíl na této zbývající části Finančního plnění odpovídající 5 % ze zbývající části Finančního plnění a ve prospěch MČ podíl na této části Finančního plnění odpovídající 95 % ze zbývající části Finančního plnění; částky budou k datu

splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, budou-li zaplacený dříve) navýšeny o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.

- V.4 Částky ve prospěch HMP poskytne Investor do Fondu HMP, a to na bankovní účet č. 616016-5157998/6000 vedený u MONETA Money Bank, a. s., nesdělí-li HMP Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu HMP.

Částky ve prospěch MČ poskytne Investor na Bankovní účet MČ, nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet MČ.

#### Inflační index

- V.5 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 Investora dle Metodiky HMP při zahájení jednání o Smlouvě, tj. tarify platné pro rok 2026, ve kterém T1 činí 972 Kč/m<sup>2</sup> a T2 činí 3193 Kč/m<sup>2</sup>, se Smluvní strany také dohodly, že k prvnímu inflačnímu navýšení dle tohoto článku dojde k 1. květnu 2027, 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.

#### Splatnost vázaná na čerpání Dodatečné kapacity

- V.6 Pokud Investor v průběhu plnění Smlouvy a při splnění podmínek stanovených v čl. III.1ii) této Smlouvy bude mít úmysl čerpat Dodatečnou kapacitu HPP, zašle písemné oznámení této skutečnosti Municipality nejpozději před podáním žádosti o povolení Investičního záměru, které by mohlo vést k jejímu čerpání. Investor je povinen za každý takový dodatečný m<sup>2</sup> HPP nad úroveň původně sjednané Maximální kapacity HPP uhradit HMP a MČ (každé poměrný podíl dle čl. IV.5) Dodatečné finanční plnění postupem, ve výši a lhůtách dle tohoto odstavce.

- i) Pro výpočet HPP dle tohoto odstavce je rozhodující součet HPP dle pravomocných povolení záměrů, které Investor nebo třetí osoba získá pro jakoukoli výstavbu na Pozemcích (včetně jejich změny či jiných aktů s obdobnými účinky). Za čerpání Dodatečné kapacity HPP se považuje již vydání pravomocného povolení pro Investiční záměr nebo jeho část, které výstavbu odpovídající Dodatečné kapacitě HPP nebo její části umožní.
- ii) Investor je kdykoli za trvání této Smlouvy povinen písemně k žádosti HMP nebo MČ poskytnout přehled všech povolení záměru, které získal ve vztahu k výstavbě na Pozemcích (včetně jejich změny či jiných aktů s obdobnými účinky), a podrobnými výpočty doložit, zda vedou k čerpání Dodatečné kapacity HPP nad úroveň původně předpokládané Maximální kapacity HPP a o kolik.
- iii) Investor nejpozději do dvou měsíců od nabytí právní moci povolení Investičního záměru, v jehož důsledku získal oprávnění k výstavbě na Pozemcích vedoucí k čerpání Dodatečné

kapacity HPP nad rámec původně sjednané Maximální kapacity HPP, písemně tuto skutečnost oznámí Městské části.

- iv) Výše Dodatečného finančního plnění, které se Investor zavazuje HMP/MČ poskytnout v souvislosti s čerpáním Dodatečné kapacity HPP, se vypočítá jako součin Tarifu T2 platného ke dni uzavření Smlouvy, který činí 3 193 Kč/m<sup>2</sup>, a m<sup>2</sup> Dodatečné kapacity HPP, které lze na základě vydaných pravomocného povolení Investičního záměru či jeho části realizovat; částka bude navýšena o inflaci postupem dle čl. V.5. Smlouvy za období od uzavření Smlouvy do zaplacení Dodatečného finančního plnění Městské části.
- v) Investor na základě každého pravomocného povolení, kterým bude umožněno čerpat Dodatečnou kapacitu HPP nebo její část nad rámec maximální kapacity HPP, uhradí HMP/MČ Dodatečné finanční plnění, jehož výše bude stanovena postupem dle čl. iv), do tří (3) měsíců poté, co získá jakékoli takové pravomocné povolení k Investičnímu záměru nebo jeho části (nebo jejich změnu či jiný akt s obdobnými účinky).

## VI. Nefinanční plnění

VI.1 Za účelem rozvoje občanského vybavení Investor (i) vyprojektuje základní školu s kapacitou 540 dětí, v rámci které bude mít každý ročník dvě paralelní třídy (dále jen „**Základní škola**“), (ii) zajistí inženýring spočívající zejména v projednání projektové dokumentace Základní školy s dotčenými orgány státní správy a ostatními účastníky řízení, včetně zajištění pravomocného povolení záměru Základní školy (a to včetně případného odvolacího řízení), a (iii) převede do vlastnictví HMP, se svěřením do správy MČ, pozemek, v katastrálním území Vysočany, o předpokládané maximální výměře 4 453 m<sup>2</sup>, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. III.3 této Smlouvy (dále jen „**Pozemek pro Základní školu**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor poskytne MČ projektovou dokumentaci Základní školy ve stupni dokumentace pro povolení záměru; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s MČ, přičemž jejich připomínky mají doporučující charakter;
- b. Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby včetně pravomocného povolení záměru pro stavbu Základní školy; Investor zajistí inženýring prostřednictvím osob s příslušnou odbornou způsobilostí, přičemž za jejich plnění odpovídá jako za plnění vlastní;
- c. Investor předá MČ projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě, včetně originálů pravomocných rozhodnutí, k převzetí v dostatečném předstihu, a to nejpozději do tří (3) let po dosažení Cílového stavu ÚPD a schválení Studie Vysočany včetně jejího zápisu do Evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ);
- d. Investor poskytne MČ výhradní postupitelnou licenci k autorskému dílu projektové dokumentace, která bude v územně a množstevně neomezeném rozsahu umožňovat užití projektové dokumentace všemi známými způsoby, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv, a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu; bez ohledu na uvedené platí, že licence dle předchozí věty se ve vztahu k právu užít projektovou dokumentaci k provedení stavby dle projektové dokumentace bude vztahovat výlučně k právu realizovat stavbu Základní školy v místě projektovou dokumentací určeném v souladu s Regulačním výkresem, resp. jeho aktualizovaným zněním dle čl. III.3 této Smlouvy, nikoli k právu provádět stavbu dle projektové dokumentace v jiných lokalitách;

- e. Licenční smlouva bude uzavřena nejpozději do dne předání projektové dokumentace, za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle Metodiky HMP, tj. částky **31.483.620 Kč**, upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku **944.509 Kč**, upravenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- f. V příloze č. 4 této Smlouvy jsou uvedeny bližší požadavky na projektovou dokumentaci k Základní škole, včetně inženýringu a Pozemku pro Základní školu; Investor bere tyto podmínky na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Základní školy;
- g. Smluvní strany berou na vědomí, že skutečná výměra Pozemku pro Základní školu může být upravena v návaznosti na aktualizaci Regulačního výkresu na základě výsledků Architektonické soutěže postupem dle čl. III.3 této Smlouvy; v takovém případě bude výměra Pozemku pro Základní školu odpovídat výměře vyplývající z aktualizovaného Regulačního výkresu schváleného postupem dle čl. III.3 této Smlouvy a ustanovení čl. VI.10 o odchylkách ve výměře se uplatní ve vztahu k takto aktualizované výměře;
- h. Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Pozemku pro Základní školu a k převzetí Pozemku pro Základní školu (dále jen „**Smlouva o převodu Pozemku pro Základní školu**“) do: (i) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru příslušících k bloku SBI. 15 dle Regulačního výkresu, pro nějž bylo vydáno pravomocné povolení záměru, dosáhl alespoň 50 000 m<sup>2</sup> HPP, přičemž do tohoto objemu se nezapočítává HPP občanské vybavenosti, nebo nejpozději do (ii) 30. 6. 2032, 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;
- i. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Pozemku pro Základní školu dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu dle předchozího písmene;
- j. MČ uhradí Investorovi na základě uzavřené Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu cenu Pozemku pro Základní školu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů Pozemku pro Základní školu; v případě, že konečné pořizovací náklady Pozemku pro Základní školu v době sjednání Smlouvy budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů Pozemku pro Základní školu stanovený dle Metodiky HMP, tj. částky **59.733.591 Kč**, upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku **1.792.008 Kč** upravenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy.
- k. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Základní školu na základě uzavřené Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce h. tohoto článku Smlouvy. Pokud zpoždění s převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

VI.2 Za účelem zajištění kvality urbanistického řešení výstavby Investičního záměru, včetně řešení kvalitního veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení a veřejného prostranství na Pozemcích, se Investor zavazuje, že Investiční záměr bude realizován na základě návrhu vzešlého z architektonicko-urbanistické soutěže a za tímto účelem se Investor zavazuje vůči HMP provést na své náklady architektonickou soutěž, včetně participační části (tj. identifikace a zapojení příslušných

subjektů, sběr podnětů, komunikace apod.) (dále jen „**Architektonická soutěž**“), v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor uspořádá Architektonickou soutěž v souladu se soutěžním řádem České komory architektů („**ČKA**“), a dále v souladu s dalšími obvyklými standardy a postupy pro soutěže na obdobně významné projekty.
- b. Zadání Architektonické soutěže bude plně v souladu se zadáním, které je uvedeno v příloze č. 9 této Smlouvy. Investor připraví soutěžní podmínky a tyto předloží k vyjádření HMP a MČ. Investor zohlední připomínky HMP a MČ a zapracuje je do soutěžních podmínek, a to s výjimkou požadavků, které po něm zjevně nebude možno rozumně požadovat (za takové požadavky budou vždy považovány požadavky vylučující uznání regulérnosti soutěže ze strany ČKA, nebo požadavky v rozporu se zadáním uvedeným v příloze č. 9). Po zapracování předloží Investor aktualizované soutěžní podmínky HMP a MČ k odsouhlasení. Soutěžní podmínky musejí být před jejím vyhlášením písemně odsouhlaseny stanoviskem HMP a MČ Investorovi, a to na základě schválení Radou HMP a Radou MČ. HMP a MČ své stanovisko Investorovi sdělí do šedesáti (60) dnů od předložení aktualizovaných podkladů se zapracovanými připomínkami HMP/MČ, přičemž v případě, že soutěžní podmínky budou odpovídat podmínkám tohoto bodu b), nebudou odsouhlasení podmínek HMP a MČ odpírat. V případě rozporu ve stanovisku Municipality je rozhodující stanovisko HMP a schválení Radou HMP.
- c. Investor zajistí řádnou realizaci a dokončení Architektonické soutěže a dále zajistí, že na základě výsledků Architektonické soutěže bude zpracována urbanistická studie s regulačními prvky včetně regulačního výkresu řešeného území (včetně Dotčeného území), který bude obsahovat podrobnější urbanistická řešení než původní Regulační výkres a který bude schvalován ze strany Municipality v souladu s čl. III.3 této Smlouvy. Investor zajistí dokončení Architektonické soutěže, včetně zpracování urbanistické studie s regulačními prvky nejpozději do dvou (2) let od okamžiku dosažení Cílového stavu ÚPD a schválení Studie Vysočany včetně jejího zápisu do Evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ). Pokud zpoždění s realizací Architektonické soutěže bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

VI.3 Za účelem rozvoje veřejné infrastruktury a občanského vybavení Investor vyprojektuje a zrealizuje bulvár zahrnující městský bulvár, včetně mobiliáře a zeleně, včetně cyklostezky (přičemž na základě podrobnějšího prověření uličního profilu a konkrétního řešení veřejného prostranství formou Architektonické soutěže je možné případně tuto cyklistickou infrastrukturu řešit jiným druhem odděleného cyklistického opatření - například dánský cyklopás) a veřejného prostoru (dále jen „**Bulvár**“) a převede do vlastnictví HMP pozemek v katastrální území Vysočany, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. III.3 této Smlouvy (dále jen „**Pozemek pro Bulvár**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Smlouvy jsou uvedeny standardy pro realizaci Bulváru; Investor bere tyto standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Bulváru;
- b. Investor stavbu dokončí a vyzve HMP k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru (dále jen „**Smlouva o převodu Bulváru**“) na HMP a předá Pozemek pro Bulvár, včetně Bulváru, HMP, a to nejpozději do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro

Bulvár (jako celek), nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, jež bezprostředně sousedí s Bulvárem, nebo (iii) 30. 6. 2042, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy;

- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Bulváru dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. HMP uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, 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. **32.252.532 Kč** navýšený o inflaci, nepřesáhne cena Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, částku **967.576 Kč**, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- e. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce b) tohoto článku Smlouvy. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního plnění a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky;
- f. Smluvní strany berou na vědomí, že Bulvár bude projektován jako urbanistický celek zahrnující i části nacházející se na pozemcích třetích osob; realizace Bulváru Investorem jako Nefinanční plnění dle této Smlouvy se však vztahuje výhradně na části Bulváru nacházející se na Pozemcích. Realizace částí Bulváru na pozemcích třetích osob není předmětem závazku Investora dle této Smlouvy. Smluvní strany konstatují, že Bulvár v rozsahu, v jakém je předmětem Nefinančního plnění dle této Smlouvy, představuje nadstandardní plnění Investora nad rámec nezbytné veřejné infrastruktury, kterou by byl Investor povinen zajistit na základě právních předpisů.

VI.4 Za účelem rozvoje občanského vybavení Investor vyprojektuje a zrealizuje park navazující na Bulvár, včetně mobiliáře, zeleně, modrozelené infrastruktury a dětského hřiště (dále jen „**Park**“) a převede do vlastnictví HMP se svěřením do správy MČ pozemek v katastrální území Vysočany, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. III.3 této Smlouvy (dále jen „**Pozemek pro Park**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Smlouvy jsou uvedeny standardy pro realizaci Parku; Investor bere tyto standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Parku;
- b. Investor Park dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončeného Parku a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemku pro Park, včetně Parku (dále jen „**Smlouva o převodu Parku**“) na HMP a do správy MČ a předá Pozemek pro Park, včetně Parku, MČ, a to nejpozději do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro Park (jako celek), bude-li Park kolaudaci vyžadovat, nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, jež bezprostředně sousedí s Parkem, nebo (iii) 30. 6. 2042, 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;

- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Parku dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. MČ uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Pozemku pro Park, včetně Parku, 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. **15.459.660 Kč**, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena Pozemku pro Park, včetně Parku, částku **463.790 Kč**, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;
- e. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Park, včetně Parku, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce b) tohoto článku Smlouvy. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního plnění a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky;
- f. Smluvní strany konstatují, že Park v rozsahu, v jakém je předmětem Nefinančního plnění dle této Smlouvy, představuje nadstandardní plnění Investora nad rámec nezbytné veřejné infrastruktury, kterou by byl Investor povinen zajistit na základě právních předpisů.

VI.5 Za účelem rozvoje dopravní infrastruktury v lokalitě Investičního záměru Investor vyprojektuje a zrealizuje úpravu (rekonstrukci) křižovatky Českomoravská X Lisabonská (dále jen „**Křižovatka ČSM**“) spočívající v přesunu světelné křižovatky do pozice křížení uvedených ulic včetně související rekonstrukce dalších dopravních staveb, a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Smlouvy jsou uvedeny doporučené standardy pro realizaci Křižovatky ČSM. Investor bere tyto doporučené standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Křižovatky ČSM;
- b. Investor Křižovatku ČSM dokončí a vyzve HMP k převzetí dokončené stavby, včetně veškerých součástí a příslušenství, a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k dokončené stavbě Křižovatky ČSM, včetně veškerých součástí a příslušenství, na HMP (dále jen „**Smlouva o převodu Křižovatky ČSM**“), a to do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu Křižovatky ČSM, nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, dosáhl alespoň 90 % Maximální kapacity HPP, nebo (iii) 30. 6. 2042, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Smlouvy;
- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Křižovatky ČSM dle vzoru v příloze č. 6 Smlouvy, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. HMP uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Křižovatky ČSM 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. **80.000.000 Kč**, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku **2.400.000 Kč**, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.5 Smlouvy;

- e. Investor převede vlastnické právo ke stavbě, na základě uzavřené Smlouvy o převodu Křižovatky ČSM, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle odstavce b) tohoto článku Smlouvy. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního plnění a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

VI.6 Investor se vůči MČ zavazuje nevyužít Kapacitu HPP na Pozemcích, a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor vyhrazuje **15 586 m<sup>2</sup>** HPP z celkové Kapacity HPP na Pozemcích, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci MPP bude tato kapacita vyhrazena (ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy MPP) pro budoucí investici MČ na Základní školu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že vyhrazená kapacita pro Základní školu není součástí Maximální kapacity HPP;
- b. Investor poskytne MČ v rámci nevyužití Kapacity HPP veškerou nezbytnou součinnost k realizaci budoucí investice MČ na Základní školu, a to včetně součinnosti poskytované v příslušných správních či jiných řízeních či v rámci jakéhokoli jiného jednání s orgány veřejné správy.

#### Smlouva o smlouvě budoucí

VI.7 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.8 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.9 V rámci Nefinančního plnění formou realizace Bulváru, Parku a Křižovatky ČSM se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace, je-li to potřebné pro zápis 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 mohlo HMP a/nebo 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. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního plnění poskytnutých zhotovitelem HMP a/nebo MČ;
- g. prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu, kterou se rozumí záruka v délce: (i) pro konstrukční systém šest (6) let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti šest (6) let; (iii) pro obvodový a střešní plášť šest (6) let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla tři (3) roky; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem, poškození v důsledku neodborné či nedostatečné péče, ani zaviněné (úmyslné či z nedbalosti) poškození. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části;
- h. realizaci příslušné stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

#### Odchylky ve výměře

- VI.10 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.11 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověření 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 HMP a/nebo MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout HMP a/nebo MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany HMP a/nebo MČ. Případné připomínky ze strany HMP a/nebo MČ mají pouze doporučující a informativní charakter a nejsou pro Investora závazné.

#### Ověření konečných pořizovacích nákladů

- VI.12 Investor je povinen k žádosti HMP a/nebo 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 HMP a MČ sdělit a doložit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

#### Informace o využití plnění

- VI.13 HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění a Dodatečné finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise Rady hl. m. Prahy pro Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území zřízené usnesením č. 36 Rady HMP ze dne 17. 1. 2022 a případně jiných příslušných orgánů HMP/MČ, na kterých se bude rozhodovat o využití Finančního plnění a Dodatečného finančního plnění z Fondu HMP a/nebo Bankovního účtu MČ.

#### Potvrzení splnění závazků

- VI.14 HMP a MČ jsou povinny na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Finančního plnění, Dodatečného finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

#### Právo Municipality konat namísto Investora

- VI.15 Jestliže Investor nesplní či neplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů (zejména pokud bude Investor v prodlení s plněním své povinnosti podle této Smlouvy nebo ostatních Smluvních dokumentů nebo podle platných právních předpisů včetně prodlení s plněním nebo učiněním právního jednání) má HMP a/nebo MČ právo, nikoli však povinnost, po předchozí písemné výzvě Investorovi k nápravě a po marném uplynutí přiměřené lhůty k nápravě, která nebude kratší než třicet (30) dnů, samo plnit (konat a provést příslušná plnění nebo nápravná opatření) nebo zajistit plnění takových povinností (zajistit provedení určitého právního či faktického jednání nebo nápravného opatření třetí osobou). Účelně, přiměřeně a prokazatelně vynaložené náklady vzniklé HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor. Toto právo se neuplatní ve vztahu k té části Nefinančního plnění, kterou již Investor poskytl a HMP nebo MČ ji převzalo; v takovém případě může HMP a/nebo MČ postupovat podle čl. VII.4 Smlouvy.

## **VII. Převzetí Nefinančního plnění**

- VII.1 HMP a MČ se ve smyslu § 131 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona zavazují 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 případné správy MČ za podmínek dále uvedených v tomto článku. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. HMP nebo 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 HMP nebo MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VII.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ a/nebo HMP se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvanácti (12) 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 HMP a/nebo MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem HMP/MČ veškerou potřebnou dokumentaci. HMP a/nebo MČ poskytnou 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 a/nebo HMP 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 a/nebo HMP 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 a/nebo HMP 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 a/nebo HMP 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 a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby sjednané podle této Smlouvy pro příslušné Nefinanční plnění; není-li pro příslušné plnění sjednána zvláštní záruční doba, činí tato doba tři (3) roky od dokončení a převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a/nebo správy MČ. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP 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 a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

- VII.5 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části Nefinančního plnění, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. VII.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP uplatnit nároky podle čl. VII.4 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ a/nebo HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. VII.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.
- VII.6 Pokud je Nefinanční plnění převedeno do vlastnictví HMP a HMP následně svěří toto Nefinanční plnění do správy MČ, pak HMP může postoupit na MČ i svá práva vůči Investorovi a zhotovitelům související s daným Nefinančním plněním podle této Smlouvy.

## **VIII. Závazky a součinnost samosprávy**

- VIII.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

- VIII.2 HMP se zavazuje po uzavření Smlouvy činit v rámci své samostatné působnosti kroky k dosažení Cílového stavu ÚPD.
- VIII.3 HMP konstatuje a Investor bere na vědomí, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva HMP nezaručuje HMP touto Smlouvou Investorovi, 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 MPP. 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 MPP 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.

- VIII.4 MČ je připravena podporovat dosažení Cílového stavu ÚPD, přičemž však Investor bere 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

- VIII.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, pokud by v důsledku jejího přijetí došlo k Podstatnému omezení Investičního záměru. 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, který bude s ohledem na Pozemky obsahovat regulaci v podstatném ohledu odpovídající Návrhu MPP nebo přijetí Metropolitního plánu v jiné podobě, pokud bude nadále zachován či dosažen Cílový stav ÚPD;
- iii) změna či přijetí jiné územně plánovací dokumentace 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, přičemž tato Smlouva splňuje požadavky na takovou Podmiňující plánovací smlouvu, nebo bude ze strany Municipality splněna na žádost Investora podmínka dle poslední věty odst. VIII.6.

Investor bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy se o takové skutečnosti dozví, písemně upozorní HMP, že jakákoli připravovaná změna ÚP, Metropolitního plánu či nový územní plán HMP či jeho změna nejsou dle jeho názoru v souladu se Základními parametry dle této Smlouvy. V případě, že postupem HMP dojde k omezení Maximální kapacity HPP či jinému negativnímu dotčení Základních parametrů v neprospěch Investora, bude postupováno obdobně podle čl. IV.2 Smlouvy.

- VIII.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 MPP a uzavřením této Smlouvy je tak bez dalšího splněna podmínka pro umožnění rozhodování v území pro případ vydání Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě dle Návrhu MPP. Pro případ, že by v souvislosti s povolovacím řízením Investičního záměru vyvstaly důvodné pochybnosti, zda tato Smlouva naplňuje podmínku uzavření Podmiňující plánovací smlouvy stanovenou ve vydaném Metropolitním plánu, zavazují se Municipality na písemnou a odůvodněnou žádost Investora 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.

#### Povolovací řízení

- VIII.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, z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Municipality jsou oprávněny v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

- i) že projednávaný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;
- ii) z důvodu jiných (dalších) vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude HMP a/nebo MČ vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo;
- iii) kdy jsou Municipality oprávněny odmítnout plnění svých povinností dle čl.VIII.12 této Smlouvy.

#### Další součinnost

VIII.8 MČ a HMP poskytnou Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

VIII.9 Bude-li to nezbytné, HMP a/nebo MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění splňujících požadavky ujednané v této Smlouvě nezbytnou součinnost i formou zřízení věčných 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 nebrání-li tomu zejména konkrétní, objektivně odůvodněné a převažující veřejné nebo majetkoprávní zájmy HMP či MČ, které nelze rozumně překonat jiným technicky a ekonomicky přiměřeným řešením. Za takové zájmy se považují zejména ochrana stávající veřejné infrastruktury, bezpečnosti, plnění zákonných povinností HMP či MČ, existence práv třetích osob nebo závazně připravované či existující využití dotčených pozemků; za takové zájmy se naopak nepovažuje samotný, shora uvedenými důvody nepodložený zájem nezatěžovat dotčený pozemek věčným břemenem nebo jiným právem, zachovat jeho plnou převoditelnost či obchodní využitelnost, maximalizovat příjmy HMP či MČ z úplaty, náhrady, poplatků či obdobných plateb ani snaha podmínit poskytnutí součinnosti sjednáním jakéhokoli dalšího plnění, protiplnění nebo jiné výhody od Investora nad rámec této Smlouvy a právních předpisů. 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 případně 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 se dále zavazuje vyvinout přiměřené úsilí k zajištění nezbytné součinnosti ze strany Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s. a dalších právnických osob ovládaných HMP nebo MČ, a to v souvislosti s realizací Křižovatky ČSM a dalšího Nefinančního plnění, které vyžaduje koordinaci s těmito subjekty.

#### Omezení závazků a výhrady Municipality

VIII.10 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech<sup>6</sup>, včetně schválení a/nebo uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ či jiných kolektivních orgánů HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva či jiných kolektivních orgánů HMP a/nebo MČ, nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. HMP nenese ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání orgány HMP a/nebo MČ.

VIII.11 Jakoukoli součinnost nebo závazky dle tohoto článku VIII. 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 Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

VIII.12 MČ a/nebo HMP si vyhražují 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 a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat. Municipality nejsou oprávněny z důvodu dílčího nebo odstranitelného porušení Smlouvy Investorem pozastavit plnění svých ostatních závazků, které s takovým porušením věcně nesouvisí. Nevyžaduje-li povaha věci okamžitý postup, jsou Municipality oprávněny součinnost odepřít až po předchozí písemné výzvě k nápravě a po marném uplynutí přiměřené lhůty k nápravě, která nebude kratší než třicet (30) dnů.

#### Výzva k nápravě a stavění lhůt

VIII.13 V případě, že:

- i) HMP poruší svoji povinnost podle čl. VIII.5 této Smlouvy,
- ii) HMP a/nebo MČ poruší svoji povinnost podle čl. VIII.7 této Smlouvy, 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 jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru,

Lhůty splatnosti Finančního plnění sjednané v čl. V.3 této Smlouvy ani lhůty splatnosti Nefinančního plnění (lhůty pro splnění Nefinančního plnění) sjednané v čl. VI této Smlouvy nepočnou běžet ani neběží, a to ode dne následujícího po dni, kdy bude Municipality, která porušila svou povinnost (nebo v případě zrušení opatření obecné povahy HMP) doručena písemná výzva Investora k nápravě, do dne, kdy bude zjednána náprava. Výzva musí být učiněna bez zbytečného odkladu, co se Investor o porušení povinnosti Municipality či o zrušení opatření obecné povahy dozví a současně doručena

<sup>6</sup> Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

druhé Municipality pro informaci. Ve výzvě musí být obsaženo podrobné vysvětlení, v čem dle názoru Investora spočívá porušení nebo Podstatné omezení Investičního záměru, jaké jsou jeho důsledky pro Investiční záměr, výslovný odkaz na tento odstavec Smlouvy a upozornění na důsledky této výzvy, vč. možnosti Investora vypovědět Smlouvu za podmínek dle čl. XIII.4 Smlouvy, nedojde-li k včasnému zjednání nápravy.

Za zjednání nápravy porušení povinnosti HMP a/nebo MČ dle čl. VIII.7 této Smlouvy se považuje také situace, kdy HMP/MČ 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 HMP/MČ 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 odpadne překážka pro běh lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. V.3 této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. VI této Smlouvy.

Po odpadnutí překážky běh lhůt splatnosti Finančního plnění sjednaných v čl. V.3 této Smlouvy a lhůt splatnosti Nefinančního plnění (lhůt pro splnění Nefinančního plnění) sjednaných v čl. VI 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. VIII.13 neběžely. Pokračují-li lhůty splatnosti znovu běžet, neskončí dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

- VIII.14 V případě, že nastane některá z překážek pro běh lhůt splatnosti ve smyslu čl. VIII.13 této Smlouvy a Investor vyzve Municipality k nápravě písemnou výzvou dle čl. VIII.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.5 této Smlouvy za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od doručení písemné výzvy Investora dle čl. VIII.13 této Smlouvy 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.5 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 ponížěn).

## IX. Zajištění závazků ze Smlouvy

### Ručení

- IX.1 K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora vůči HMP a MČ zajistí Investor samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch HMP (dále jen „**Ručitelské prohlášení A<sub>K</sub>**“) a samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch MČ (dále jen „**Ručitelské prohlášení B<sub>K</sub>**“) ze strany společnosti **KAPRAIN REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem 1065 Nicosia, Giannou Kranidioti 9, 2nd Floor, Flat/Office 210, Kyperská republika, reg. č. HE 338897 (dále jen „**Ručitel K**“), (Ručitelské prohlášení A<sub>K</sub> a Ručitelské prohlášení B<sub>K</sub> společně dále jen „**Ručitelské prohlášení K**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku. Ručitelská prohlášení K budou ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelských prohlášení, které tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy, a budou Ručitelem K vystavena a udržována jako platná a

závazná po celou dobu trvání této Smlouvy. Strany vylučují na závazky Ručitele K z Ručitelského prohlášení K aplikaci § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku.

- IX.2 K zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora vůči HMP a MČ zajistí Investor dále samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch HMP (dále jen „**Ručitelské prohlášení A<sub>P</sub>**“) a samostatně vystavení ručitelského prohlášení ve prospěch MČ (dále jen „**Ručitelské prohlášení B<sub>P</sub>**“) ze strany společnosti **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyperská republika, reg. č. HE 295402 (dále jen „**Ručitel P**“), (Ručitelské prohlášení A<sub>P</sub> a Ručitelské prohlášení B<sub>P</sub> společně dále jen „**Ručitelské prohlášení P**“ a společně s Ručitelskými prohlášeními K dále také společně jen „**Ručitelská prohlášení**“) v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku. Ručitelská prohlášení P budou ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelských prohlášení, které tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy, a budou Ručitelem P vystavena a udržována jako platná a závazná po celou dobu trvání této Smlouvy. Strany vylučují na závazky Ručitele P z Ručitelského prohlášení P aplikaci § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku.
- IX.3 Investor prohlašuje, že zajistí, že se Ručitel K zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to vůči HMP do celkové výše až **111.147.477 Kč** („**Limit zajištění K pro HMP**“) a vůči MČ do celkové výše až **274.935.717 Kč** („**Limit zajištění K pro MČ**“), (Limit zajištění K pro HMP a Limit zajištění K pro MČ společně dále jen „**Limit zajištění K**“). Investor prohlašuje, že zajistí, že se Ručitel P zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to vůči HMP do celkové výše až **71.940.078 Kč** („**Limit zajištění P pro HMP**“) a vůči MČ do celkové výše až **144.533.918 Kč** („**Limit zajištění P pro MČ**“), (Limit zajištění P pro HMP a Limit zajištění P pro MČ společně dále jen „**Limit zajištění P**“).
- IX.4 Ručitelská prohlášení, která je Investor povinen doručit HMP a MČ současně s návrhem na uzavření této Smlouvy, budou vystavena takto:
- i) Ručitelské prohlášení A<sub>K</sub> bude omezeno částkou plnění ve prospěch HMP, a to ve výši **55.573.739 Kč**; a
  - ii) Ručitelské prohlášení B<sub>K</sub> bude omezeno částkou plnění ve prospěch MČ, a to ve výši **137.467.859 Kč**;
  - iii) Ručitelské prohlášení A<sub>P</sub> bude omezeno částkou plnění ve prospěch HMP, a to ve výši **35.970.039 Kč**; a
  - iv) Ručitelské prohlášení B<sub>P</sub> bude omezeno částkou plnění ve prospěch MČ, a to ve výši **72.266.959 Kč**;
- přičemž v případě, že se v průběhu trvání této Smlouvy HMP nebo MČ uspokojí z příslušného Ručitelského prohlášení v jakékoli výši, je Investor povinen zajistit, že Ručitel bez předchozí výzvy a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců vystaví a předá HMP nebo MČ namísto původního Ručitelského prohlášení nové Ručitelské prohlášení jej nahrazující za současného splnění podmínek zejména tohoto článku Smlouvy a čl. IX.7i) Smlouvy, které bude omezeno částkou (rovno částce) odpovídající jeho původní 100 % výši („**Nové Ručitelské prohlášení**“), a to i opakovaně až do uspokojení (zaplacení) nároků HMP nebo MČ ve výši příslušného maximálního Limitu zajištění. Pro Nové Ručitelské prohlášení platí závazky sjednané pro Ručitelské prohlášení obdobně.
- IX.5 Smluvní strany potvrzují, že případným plněním Ručitele na základě jednoho z vystavených Ručitelských prohlášení dle této Smlouvy nedochází ke snížení výše ručení dle druhého vystaveného Ručitelského prohlášení.

IX.6 Investor zajistí, že Ručitel bude HMP i MČ bezodkladně písemně informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na platnost či vymahatelnost práv HMP nebo MČ z kteréhokoli Ručitelského prohlášení nebo na pravdivost Ručitelského prohlášení, které jsou v moci Ručitele, podle vystaveného prohlášení. Pokud by se po dobu trvání Smlouvy prohlášení Ručitele v Ručitelském prohlášení ukázaly nebo staly nepravdivými nebo by nastaly jiné okolnosti, které by zavdávaly důvodnou pochybnost o tom, zda je Ručitel způsobilým ručitelem, a Investor by k písemné výzvě HMP nebo MČ nezjednal ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení výzvy nápravu, může HMP a/nebo MČ požadovat adekvátní nahrazení nebo doplnění zajištění dluhů Investora podle Smlouvy, resp. v případě, že vady Ručitelského prohlášení mají za důsledek jeho neplatnost či nevymahatelnost práv HMP nebo MČ, pak poskytnutí jiného adekvátního doplnění zajištění dluhů Investora podle Smlouvy namísto takového vadného Ručitelského prohlášení a Investor je k výzvě HMP nebo MČ bezodkladně poskytne, a to vždy celkem nejvýše do Limitu zajištění uvedeného v čl. IX.3 Smlouvy sníženého o veškerá plnění, která již byla na úhradu Zajištěných dluhů Investora vůči příslušné Municipalitě Ručitelem plněna.

IX.7 Investor zajistí, že Ručitel splní vůči HMP a MČ následující povinnosti:

- i) současně s doručením vystaveného Ručitelského prohlášení HMP a MČ těmto předloží prohlášení a dokumenty a specifikované v příloze č. 8 této Smlouvy a dále právní stanovisko renomované advokátní kanceláře oprávněné poskytovat právní služby na území Kyprské republiky, vypracované v anglickém jazyce, které potvrdí, že (i) Ručitel byl řádně založen a existuje podle práva Kyprské republiky; (ii) Ručitelské prohlášení podepsala osoba oprávněná jednat za Ručitele a toto Ručitelské prohlášení představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Ručitele; (iii) povinnosti Ručitele vyplývající z Ručitelského prohlášení jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné v souladu s podmínkami tohoto Ručitelského prohlášení; (iv) plnění Ručitelského prohlášení Ručitelem bylo řádně a platně schváleno všemi příslušnými orgány Ručitele; (v) volba českého práva ve vztahu k Ručitelskému prohlášení a závazkům z něj vyplývajícím byla učiněna platně, a (vi) jurisdikční doložka ve prospěch soudů České republiky ve vztahu k Ručitelskému prohlášení a závazkům z něj vyplývajícím je platně sjednána,
- ii) každoročně, nejpozději do šedesáti (60) dní od schválení výroční zprávy Ručitele auditorem, předloží HMP i MČ zprávu auditora o auditu výroční zprávy a výroční zprávu obsahující hlavní údaje o stavu jmění a hospodaření Ručitele v anglickém jazyce s překladem do českého jazyka, případně s výjimkou citlivých obchodních údajů (jimiž však nemohou být hlavní údaje o stavu jmění a hospodaření Ručitele), které může Ručitel zneviditelnit,
- iii) písemně oznámí HMP i MČ bez zbytečného odkladu přeshraniční přemístění svého sídla;
- iv) písemně oznámí HMP i MČ v nejméně tříměsíčním předstihu svou přeměnu;
- v) písemně oznámí HMP i MČ bez zbytečného odkladu jakoukoliv okolnost způsobitou vyvolat v souladu s příslušnými právními předpisy své zrušení nebo zánik.

IX.8 HMP a MČ jsou oprávněny kdykoliv v době trvání této Smlouvy (ne však častěji než jednou ročně) žádat, aby Investor zajistil předložení nových (aktualizovaných) prohlášení a dokumentů specifikovaných v příloze č. 8 této Smlouvy ze strany Ručitele, zejména v případě, kdy vyvstanou pochybnosti o platnosti a aktuálnosti dříve vystavených prohlášení a dokumentů dle přílohy č. 8 této Smlouvy. Investor je na písemnou žádost HMP nebo MČ dle předchozí věty povinen zajistit do 60 dnů od doručení žádosti předložení požadovaných prohlášení a dokumentů.

IX.9 Bude-li Ručitelské prohlášení vystaveno na dobu určitou, která bude kratší než doba trvání této Smlouvy, zajistí Investor vystavení nového Ručitelského prohlášení Ručitelem v souladu s požadavky čl. IX.1, IX.2 a IX.4 Smlouvy (dále jen „**Obnovené Ručitelské prohlášení**“), a toto Obnovené Ručitelské prohlášení doručí příslušné Municipalitě nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím

doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení. V případě prodlení Investora s doručením Obnoveného Ručitelského prohlášení, které nebude napraveno nejpozději devět (9) měsíců před uplynutím doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení, je Investor povinen namísto předložení Obnoveného Ručitelského prohlášení v tomto termínu, tj. devět (9) měsíců před uplynutím doby platnosti stávajícího Ručitelského prohlášení, složit příslušné Municipalitě peněžitou jistotu k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů, a to ve výši příslušného Limitu zajištění uvedeného v čl. IX.3 Smlouvy sníženého o veškerá plnění, která již byla na úhradu Zajištěných dluhů Investora vůči příslušné Municipalitě Ručitelem plněna (dále jen „**Jistota**“). Investor je oprávněn žádat nahrazení složené Jistoty zcela nebo zčásti jiným zajištěním, a to za přiměřeného použití čl. XII.5 této Smlouvy.

## **X. Utvrzení závazků ze Smlouvy**

### Porušení Základních parametrů

- X.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.2 věta první Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci výstavby na Pozemcích sjednané Základní parametry Investičního záměru a podá žádost o povolení Investičního záměru či jeho části, nebo ji změnil, nebo Investiční záměr realizuje způsobem, který je v rozporu se Základními parametry, přičemž toto porušení spočívá v překročení
- i) Maximální kapacity HPP dle čl. III.1i), aniž by zároveň byly splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity HPP dle čl. III.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m<sup>2</sup>, o který Maximální kapacitu HPP v rámci Investičního záměru překročí;
  - ii) součtu Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP za situace, kdy jsou splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity dle čl. III.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m<sup>2</sup>, o který součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP 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 výstavby na Pozemcích sjednané Základní parametry Investičního záměru a podá žádost o povolení Investičního záměru či jeho části, nebo ji změnil, nebo Investiční záměr realizuje způsobem, který je v rozporu se Základními parametry, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru než dle čl. III.1i) (tj. Maximální kapacity HPP) nebo dle čl. III.1ii) (tj. Maximální kapacity HPP navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP při splnění tam uvedených podmínek), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ či HMP, pak uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **67 091 948 Kč** (slovy: šedesát sedm milionů devadesát jeden tisíc devět set čtyřicet osm korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- 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 každá z Municipalit požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. II.2, první věty Smlouvy, za které vzniká nárok na smluvní

pokutu dle čl. X.1 nebo dle čl. X.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 Investora zajistit dodržení Základních parametrů v souvislosti s výstavbou na Pozemcích i ze strany třetích osob.

#### Porušení povinnosti oznámit čerpání Dodatečné kapacity HPP

- X.4 Poruší-li Investor svou oznamovací povinnost dle čl. V.6 odst. iii), pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **440.000 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých), a to za každé porušení.

#### Porušení povinností dle čl. XII. této Smlouvy

- X.5 Poruší-li Investor své povinnosti dle čl. XII. této Smlouvy, uhradí HMP a MČ, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **440.000 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

#### Prodlení s uhrazením finanční částky

- X.6 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ nebo HMP) úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

#### Prodlení se zřízením zajištění

- X.7 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním řádně vystaveného Ručitelského prohlášení, Nového Ručitelského prohlášení nebo Obnoveného Ručitelského prohlášení, resp. složení peněžní jistoty či v prodlení se splněním kteréhokoli ze závazků dle čl. IX Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, je povinen uhradit (i) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **16.000 Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) a zároveň (ii) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **16.000 Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.

#### Prodlení s Nefinančním plněním

- X.8 Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu plnění, resp. pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění (pokud bude Nefinanční plnění součástí pozemku) na HMP a případně do správy MČ nebo uzavřít licenční smlouvu ve prospěch HMP a/nebo MČ, ve lhůtách dle této Smlouvy, uhradí Investor HMP a/nebo MČ smluvní pokutu ve výši **0,1 %** referenční hodnoty příslušného Nefinančního plnění za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně **150 %** hodnoty daného Nefinančního plnění.

#### Náhradní finanční plnění

- X.9 V případě, že nedoručí k převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění, resp. pozemkům, na kterých bude realizováno Nefinanční plnění (pokud bude Nefinanční plnění součástí pozemku) ve prospěch HMP a případně do správy MČ nebo k uzavření licenční smlouvy ve prospěch HMP a/nebo MČ ve lhůtách stanovených touto Smlouvou, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, je HMP a/nebo MČ oprávněno požadovat namísto Nefinančního plnění náhradní finanční plnění ve výši součinu:
- předpokládané hodnoty Nefinančního plnění, kterou je HMP a/nebo MČ oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.5 Smlouvy, a
  - sankčního koeficientu ve výši **1,5**.

- X.10 Požádalo-li HMP a/nebo MČ o náhradní plnění dle čl. X.9 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat příslušné Nefinanční plnění. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP, popř. do správy MČ, Pozemek pro Bulvár, Pozemek pro Park a Pozemek pro Základní školu. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. X.9 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. X.8, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy HMP a/nebo MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

#### Další ustanovení k utvrzení závazků

- X.11 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- X.12 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- X.13 Bez ohledu na jiná ujednání této Smlouvy platí, že celková výše všech smluvních pokut případně uložených dle této Smlouvy Investorovi celkově nepřekročí částku **447.289.654 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet sedm milionů dvě sta osmdesát devět tisíc šest set padesát čtyři koruny české). Do této částky se však nezahrnují sankce, které mají charakter náhradního finančního plnění namísto neposkytnutého nefinančního plnění, tj. dle čl. X.9. Náhradní finanční plnění X.9 a další platby dle čl. X.8 či jiná plnění podle této Smlouvy přímo související s konkrétním Nefinančním plněním, které poskytuje Investor Municipality, nepřesáhne **150 %** předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního plnění.

## **XI. Odpovědnost Smluvních stran**

- XI.1 Investor, 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.
- XI.2 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 Investorovi, 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 Investorovi, 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 Investor 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 Investora, 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 Investora, ani za takovouto nesplněnou povinnost nenese MČ žádnou odpovědnost nebo jakoukoli záruku (např. MČ neručí za takovouto povinnost).
- XI.3 Municipality nezaručují 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.4 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.

- XI.5 Municipality neposkytují a ani v budoucnu neposkytnou 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.6 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;
  - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci;
  - iii) nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska příslušných orgánů veřejné moci ve lhůtách stanovených právními předpisy, pokud prokazatelně nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím,
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v tomto čl. XI.6 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.
- XI.7 Municipality berou na vědomí a akceptují, že pro úpravy parkového typu a výsadbu zeleně jsou limitující vegetační období a konkrétní klimatické podmínky. Za porušení této Smlouvy a nedovolené prodlení s plněním Investora nebude považováno zpoždění se zhotovením a předáním parkových a dalších zelených ploch, které bylo způsobeno nevhodným vegetačním obdobím či nevhodnými klimatickými podmínkami, pokud Investor tomuto prodlení nemohl rozumně předejít.
- XI.8 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.9 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.
- XI.10 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 Investora v takovém případě vypovědět Smlouvu za podmínek dle bodu XIII.4ii) Smlouvy.

- XI.11 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.12 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po HMP 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 **10.000.000 Kč** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.13 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 **10.000.000 Kč** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- XI.14 Omezení odpovědnosti Municipalit dle tohoto čl. XI Smlouvy se nedotýká možných nároků Investora jako vlastníka Pozemků dle § 133 Stavebního zákona, pokud by takové nároky měly vzniknout po přijetí Změny ÚP v důsledku následné změny územně plánovací dokumentace nebo vydání nové územně-plánovací dokumentace. Pro vyloučení pochybností se dále uvádí, že omezení odpovědnosti Municipalit dle tohoto článku se nepoužije na (i) povinnost vrátit Investorovi Plnění Investora nebo jeho část, stanoví-li tak tato Smlouva, (ii) povinnost nahradit újmu způsobenou úmyslně nebo z hrubé nedbalosti; a (iii) povinnost uhradit peněžitě plnění, k jehož úhradě se příslušná Municipality výslovně zavázala v této Smlouvě nebo realizační smlouvě uzavřené na jejím základě.
- XI.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení Municipalit, které nejsou autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemohou 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 Municipalit, 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, 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 všech Smluvních stran.
- 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 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 Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do čtyřiceti pěti (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 sto dvaceti (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. Municipality neodmítnou uzavřít bez zbytečného odkladu Smlouvu o postoupení se společností ze skupiny Ručitele K nebo Ručitele P (osoby ovládající či ovládané ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů), pokud splňuje podmínky stanovené v čl. XII.5 této Smlouvy.
- 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 HMP i 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 se žádostí HMP a MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti HMP a MČ tyto informace doplní. HMP a MČ 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 HMP a/nebo MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nedostatečnou bonitu nezaručující schopnost splnit zajišťované závazky nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li HMP i 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.

- 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 31. 12. 2047. 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.

- 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 jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech. Tato Smlouva může být předčasně ukončena pouze:

- i) výpovědí, a to výpovědí Investora nebo výpovědí MČ či HMP 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; nebo
- iii) dohodou Smluvních stran

#### **XIII.4 Výpověď Smlouvy**

Tuto Smlouvu lze vypovědět výhradně písemnou výpovědí z následujících důvodů:

- i) nebude-li Cílového stavu ÚPD dosaženo 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;

- ii) dojde-li před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, nebo bude-li po dosažení Cílového stavu ÚPD a před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části vydána územně plánovací dokumentace či její změna vedoucí k Podstatnému omezení Investičního záměru v rozporu se závazkem HMP dle čl. VIII.5, může Investor do 1 roku od účinnosti takového zrušení či vydání vyzvat Municipality k nápravě, tedy k opětovnému dosažení Cílového stavu ÚPD, a pokud ke zjednáání nápravy nedojde ani do tří (3) let od doručení této výzvy Municipality, je Investor oprávněn tuto Smlouvu vypovědět,
- iii) dojde-li před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, a Investor nevyzve Municipality k nápravě do jednoho (1) roku od účinnosti takového zrušení nebo náprava není zjednána do tří (3) let od doručení takové výzvy Investora Municipality, je HMP oprávněna tuto Smlouvu vypovědět;
- iv) bude-li Investor v prodlení s poskytnutím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění dle této Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení písemné výzvy k nápravě ze strany příslušné Municipality, je HMP a/nebo MČ oprávněna tuto Smlouvu vypovědět; pro vyloučení pochybností se uvádí, že Investor není oprávněn z tohoto důvodu Smlouvu vypovědět.

XIII.5 Tuto Smlouvu nelze z důvodů dle čl. XIII.4 bodu ii) vypovědět v rozsahu práv a povinností vztahujících se k části Investičního záměru, která již byla pravomocně povolena, včetně povinnosti Investora poskytnout odpovídající část Plnění. Povinnost Investora poskytnout část Plnění vázanou na takové již vydané pravomocné povolení, jakož i poměrnou část Plnění vázanou na dosažení Cílového stavu ÚPD, které umožnilo vydání takového povolení, není výpovědí Smlouvy dle čl. XIII.4 bodu ii) dotčena.

XIII.6 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 platně Smlouvu kterákoli Smluvní strana, zanikají uplynutím výpovědní doby s účinky *ex nunc* 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. Pokud je v souladu s čl. XIII.5 vypovězena pouze část Smlouvy, zanikají uplynutím výpovědní doby, s účinky *ex nunc*, všechna práva a povinnosti všech Smluvních stran z této části Smlouvy, a to s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

XIII.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí dle čl. XIII.4 této Smlouvy jsou Municipality povinny vrátit Investorovi dosud poskytnuté Plnění Investora, bylo-li již takové poskytnuto, a to každá Municipality to plnění, které od Investora obdržela, v rozsahu, v jakém bylo dosažení Cílového stavu ÚPD dotčeno a do jednoho (1) roku od účinků takové výpovědi, zpravidla na účet, ze kterého Investor Plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. To neplatí ve vztahu k části Plnění vázané na již vydané pravomocné povolení k Investičnímu záměru či jeho části, a dále ve vztahu k poměrné části Plnění vázané na dosažení Cílového stavu ÚPD, odpovídající rozsahu, ve kterém dosažení Cílového stavu ÚPD vydání takového povolení umožnilo. Takové části Plnění se nevrací.

#### Přezkum souladu Smlouvy s právními předpisy

XIII.8 Smluvní strany řádně prověřily všechny jim dostupné podklady a informace a mají za to, že Plánovací smlouva byla uzavřena v plném souladu s právními předpisy. S ohledem na uvedené se Investor

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

#### Zrušení Smlouvy na návrh Smluvní strany

- XIII.9 Smluvní strany mohou za podmínek dle této Smlouvy podat návrh na zrušení Smlouvy z důvodů uvedených v § 167 písm. b) až e) Správního řádu. Investor prohlašuje, že mu nejsou známy žádné okolnosti, pro které by v budoucnu mohl nastat důvod pro zrušení Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 písm. b) až e) Správního řádu.
- XIII.10 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 se zejména podrobně seznámil s navrhovaným obsahem Změny ÚP a Návrhu MPP a s jejich obsahem souhlasí. Rovněž Municipality prohlašují, že se s odbornou péčí seznámily s Investorem poskytnutými specifikacemi Investičního záměru a jeho vlivy na okolí. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti mimo kontrolu Smluvních stran, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.
- XIII.11 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.

#### Smírcí jednání

- XIII.12 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.
- XIII.13 Smluvní strany se zavazují, že bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení podle předchozího odstavce zahájí vzájemná jednání a v dobré víře se pokusí nalézt řešení tak, aby důvod pro výpověď, podání návrhu na zrušení Smlouvy nebo jiné zamýšlené kroky dle předchozího odstavce odpadl. K samotné výpovědi, podání návrhu na zrušení Smlouvy dle § 167 Správního řádu nebo jinému kroku ve smyslu předchozího odstavce je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce ostatním Smluvním stranám.

#### Oddělitelnost

XIII.14 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.14 až XIII.17 Smlouvy.

#### Nová smlouva

XIII.15 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 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.16 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 zakládala původní právní titul pro dané plnění.

#### Postup dle Dohody o vypořádání

XIII.17 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. Přechodná ustanovení**

XIV.1 Strany jsou si vědomy, že definice HPP ÚP (tj. hrubé podlažní plochy započítatelné dle ÚP) je v dílčích ohledech odlišná oproti definici HPP MPP (tj. hrubé podlažní plochy započítatelné (vstupující do výpočtu) dle Návrhu MPP).

XIV.2 Smluvní strany se pro případ přijetí Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započítatelných podlažních ploch ve znění Návrhu MPP<sup>7</sup>, dohodly, že pojmem HPP se pro účely této Smlouvy rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP dle pravidel stanovených v čl. XIV.3.

XIV.3 Od Rozhodného dne se pro účely této Smlouvy uplatní následující pravidla pro výklad pojmu HPP:

- i) HPP MPP se použije pro posouzení, zda Investor dodržel Základní parametry, zejména Maximální kapacitu HPP nebo Dodatečnou kapacitu HPP; tento postup nesmí být pro Investora méně příznivý, než při posuzování dle definice HPP ÚP;
- ii) HPP MPP se použije pro stanovení výše splátky části Finančního plnění vázaného na povolení Investičního záměru nebo jeho části nebo pro stanovení výše Dodatečného finančního plnění, pokud jsou stanoveny ve vazbě na množství povolených HPP;
- iii) Pro naplnění bodu iii) definice Cílového stavu ÚPD dle čl. I.1 postačí, pokud je dosaženo stavu, kdy je na Pozemcích přípustné realizovat vyžadované minimální množství HPP dle definice HPP ÚP nebo dle HPP MPP (dle kterékoli z nich);
- iv) K Podstatnému omezení Investičního záměru dojde, pokud je kapacita HPP, kterou je přípustné realizovat na Pozemcích, snížena pod stanovenou minimální hranici jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich);

---

<sup>7</sup> Množství hrubých podlažních ploch, jak je definováno v čl. 96 odst. 3 Návrhu MP.

- v) Investor je oprávněn uplatnit postup dle čl. IV.2 této Smlouvy pouze v případě, že prokáže nevyčerpání Maximální kapacity HPP stanovené jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich). Pro účely výpočtu poměrného snížení Plnění Investora (*pro rata*) je rozhodná ta definice HPP, která povede k menšímu snížení výše Plnění Investora;
- vi) V ostatních případech se pojmem HPP rozumí HPP MPP, ledaže účel a smysl Smlouvy zjevně vyžaduje jinak.

XIV.4 Pokud bylo před Rozhodným dnem k část Investičního záměru již zahájeno povolovací řízení u příslušného stavebního úřadu a toto řízení nadále probíhá, či pokud byla část Investičního záměru již pravomocně povolena nebo realizována, je Investor povinen do deseti (10) dnů od Rozhodného dne zaslat Municipality k této části Investičního záměru přepočtení z HPP ÚP na HPP MPP („**Přepočet**“). Přepočet bude obsahovat minimálně informace, kolik HPP ÚP i HPP MPP již bylo na Pozemcích realizováno, povoleno či je aktuálně povolováno a kolik HPP MPP je ještě možné dle Smlouvy na Pozemcích povolit a realizovat. Pokud Investor HMP či MČ před Rozhodným dnem již poskytl část Finančního plnění vázanou na povolení části Investičního záměru, jejíž výše byla stanovena dle HPP ÚP, bude součástí Přepočtu i informace, v jaké výši by Investor tuto část Finančního plnění poskytoval, pokud by byla počítána dle HPP MPP, a dále rozdíl mezi oběma částkami („**Přeplatek**“). HMP do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení Přepočtu Investorovi sdělí, zda tento Přepočet schvaluje, nebo Investora vyzve k nápravě s ohledem na přesně specifikované výhrady k Přepočtu. V případě, že by poté, co Investor předložil HMP Přepočet dle tohoto odstavce, v rámci řízení o povolení části Investičního záměru zahájeného před Rozhodným dnem došlo ke změně povolovaných HPP ÚP, předloží Investor HMP ke schválení a MČ pro informaci do deseti (10) dnů ode dne takové změny odpovídajícím způsobem aktualizovaný Přepočet. HMP do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení aktualizovaného Přepočtu Investorovi sdělí, zda tento aktualizovaný Přepočet schvaluje, nebo Investora vyzve k nápravě s ohledem na přesně specifikované výhrady k aktualizovanému Přepočtu.

XIV.5 Již poskytnuté části Plnění Investora se nevrací. Pokud z Přepočtu schváleného ze strany HMP vyplývá, že Investor poskytl HMP či MČ Přeplatek, bude tento Přeplatek považován za zálohu na další Splátku Finančního plnění.

XIV.6 Pokud Investorovi vznikne povinnost zaplatit Municipality smluvní pokutu z důvodu překročení Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. X.1i) před Rozhodným dnem, dosud nenastala splatnost takové smluvní pokuty a Investor ji proto Municipality k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, je po Rozhodném dni Investor povinen takovou smluvní pokutu Municipality uhradit pouze v případě, že bude Investiční záměr (nerozhodno zda povolovaný či realizovaný) Maximální kapacitu HPP překračovat i po Rozhodném dni dle HPP MPP. Pokud Investiční záměr po Rozhodném dni Maximální kapacitu HPP nepřekračuje, k Rozhodnému dni nenastala splatnost výše uvedené smluvní pokuty a Investor ji proto k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, taková povinnost Investora k úhradě smluvní pokuty dle čl. X.1i) zaniká. To neplatí v případě, že Investor porušil svou povinnost dle čl. II.2 věta první Smlouvy zjevně vědomě či úmyslně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednaly, že již zaplacená smluvní pokuta se nevrací.

## **XV. Závěrečná ustanovení**

XV.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.

XV.2 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Smlouvy náleží Investorovi jako jedné straně Smlouvy, jsou oprávnění i závázání společně a nerozdílně Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o.

XV.3 Smluvní strany sjednávají, že v případě zániku účasti některé společnosti na straně Investora práva a povinnosti takové společnosti přechází v plném rozsahu na společnost na straně Investora na této Smlouvě setrvávající.

- XV.4 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).
- XV.5 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XV.6 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.
- XV.7 Tato Smlouva se nedotýká práv jakékoli třetí osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato Smlouva není ani smlouvou ve prospěch třetí osoby a neslouží zájmům jakékoli třetí osoby, vyjma Smluvních stran. Žádná třetí osoba se nemůže na základě této Smlouvy dovolávat práv a nároků vůči kterékoli Smluvní straně, a to ani práva na náhradu jakékoli újmy. Smluvní strany však výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XV.8 S ohledem na § 170 Správního řádu není žádná Smluvní strana oprávněna jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám jiných Smluvních stran. Tím není dotčeno právo Municipality použít jakýkoli výtěžek získaný případně ze zajištění sjednaného a poskytnutého dle této Smlouvy ke splnění pohledávek Municipality vůči Investoru z této Smlouvy.
- XV.9 Předloží-li Investor 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. 9. 2026 (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investor jej nemůže 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 Investorovi 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 Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.
- XV.10 Současně s Návrhem předloží Investor HMP a MČ související Smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Smlouvy, tj. příslušná Ručitelská prohlášení.
- XV.11 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- XV.12 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.

XV.13 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.

XV.14 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.

XV.15 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran. HMP 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.

XV.16 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...]. MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

XV.17 Tato Smlouva je sepsána v osmi (8) vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a každý z Investorů po jednom (1) vyhotovení.

XV.18 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

XV.19 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- |               |                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Příloha č. 1: | Mapový zakres investičního záměru do katastrální mapy, plochy podmíněnosti plánovací smlouvou a Metropolitního plánu                                                                         |
| Příloha č. 2: | Regulační výkres                                                                                                                                                                             |
| Příloha č. 3: | Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně možného Dodatečného finančního plnění za případné čerpání Dodatečné kapacity HPP (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění) |
| Příloha č. 4: | Parametry Nefinančního plnění                                                                                                                                                                |
| Příloha č. 5: | Vzor Smlouvy o postoupení                                                                                                                                                                    |
| Příloha č. 6  | Vzor kupní smlouvy – Nefinanční plnění                                                                                                                                                       |
| Příloha č. 7A | Vzor Ručitelského prohlášení pro HMP                                                                                                                                                         |
| Příloha č. 7B | Vzor Ručitelského prohlášení pro MČ                                                                                                                                                          |
| Příloha č. 8  | Výčet dokumentů předkládaných spolu s Ručitelským prohlášením                                                                                                                                |
| Příloha č. 9  | Zadání Architektonické soutěže                                                                                                                                                               |

**PODPISY SMLUVNÍCH STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ**

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

---

**Městská část Praha 9**

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

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

---

**Hlavní město Praha**

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

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

---

**Harfa District a.s.**

František Dombek, předseda představenstva

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

---

**Harfa District a.s.**

Rudolf Vacek, člen představenstva B

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

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Ing. Jan Kozler, jednatel

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

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Ing. Jan Kolací, jednatel

# Dohoda o vypořádání

Tuto dohodu (dále jen „**Dohoda**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

**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 9,**

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, IČO: 000 63 894,

zastoupena: Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „**MČ**“)

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

a

Na straně druhé:

**Harfa District a.s.,**

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414, DIČ: CZ17058414,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 27218

zastoupena: Františkem Dombkem, předsedou představenstva, a Rudolfem Vackem, členem představenstva B

a

**Harfa BC C s.r.o.,**

se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, DIČ: CZ14084775,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360292

zastoupena: Ing. Janem Kozlerem, jednatelem, a Ing. Janem Kolacím, jednatelem

(Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o. dále společně jen „**Investor**“)

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

## Preamble

- A. Investor zamýšlí realizovat na Pozemcích Investiční záměr (jak jsou tyto pojmy definovány níže), který vyžaduje dosažení cílového stavu územně plánovací dokumentace („**Cílový stav ÚPD**“, jak je podrobněji definován níže).
- B. Smluvní strany současně s uzavřením této Dohody uzavřely podle pravidel uvedených v Metodice s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“, jak je podrobněji definována níže) plánovací smlouvu (dále jen „**Plánovací smlouva**“, jak je podrobněji definována níže).
- C. Plánovací smlouva byla uzavřena podle § 130 a násl. Stavebního zákona (jak je tento pojem definován níže) a je tedy smlouvou veřejnoprávní, která obsahuje i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona.
- D. Vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv dle § 130 a násl. Stavebního zákona, i k některým specifickým při jejich přezkumu a řešení sporů z nich, se Smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž smyslem je zvýšit právní jistotu Smluvních stran, zejména pro případy ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, např. v důsledku jejího zrušení z úřední povinnosti příslušným orgánem veřejné moci.
- E. Pokud by Smluvní strany, při plném respektování důvodů případného zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části, nedošly ke shodě na uzavření nové plánovací smlouvy nebo dodatku k Plánovací smlouvě, stanoví tato Dohoda způsob jejich vypořádání v soukromoprávní rovině. Povinnosti Smluvních stran dle Plánovací smlouvy, které by dle své povahy mohly být předmětem přezkumu správních orgánů a za výjimečných okolností potenciálním důvodem pro úvahy o zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, nejsou v této Dohodě zahrnuty. Tato Dohoda zejména nezahrnuje povinnost Smluvních stran k poskytování součinnosti při povolování a realizaci Investičního záměru ani žádné veřejnoprávní povinnosti Municipality.
- F. Smluvní strany prohlašují, že Příspěvek Investora případně poskytovaný dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.
- G. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ i HMP uzavírají tuto Dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Dohody nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Dohodě.
- H. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Dohodu.

## I. Definice a výklad Dohody

### Definice

- I.1 Následující slova a spojení vyskytující se v této Dohodě (včetně Preamble a jejích příloh) psaná s velkým počátečním písmenem mají dále uvedený význam:

**Architektonickou soutěží** se rozumí urbanisticko-architektonická soutěž, kterou zorganizuje Investor v souladu se zadáním soutěže odsouhlaseným HMP a MČ uvedeným v příloze č. 9 této Dohody a v souladu s touto Dohodou, jejímž předmětem bude nalezení řešení Dotčeného území; Architektonickou soutěží je Investor povinen realizovat jako Nefinanční příspěvek dle čl. V.12.2 této Dohody.

**Bankovním účtem MČ** se rozumí bankovní účet MČ č. 2000910329/0800 vedený u Česká spořitelna,

a.s., na který bude poukázán Finanční příspěvek nebo jeho část v rozsahu dle této Dohody, které MČ užije v souladu s touto Dohodou.

**Bulvárem** se rozumí Nefinanční příspěvek vymezený v čl. V.12.3 této Dohody.

**Cílovým stavem ÚPD** se rozumí stav územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům, který nastane kterýmkoli z následujících způsobů:

- i) nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP;
- ii) nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydán Metropolitní plán (ať již po předchozím vydání Změny ÚP či bez něj) v podobě, která ve vztahu k Pozemkům zavede územně plánovací regulaci odpovídající Návrhu MPP; nebo
- iii) v důsledku jiné změny územně plánovací dokumentace, a to bez ohledu na procesní postup, kterým bude dosažena (jinou změnou ÚP, vydáním Metropolitního plánu obsahujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v jiné podobě než dle Návrhu MPP, nebo jinou formou či postupem, včetně zrušení části územně plánovací dokumentace), pokud po takové změně bude na Pozemcích přípustné realizovat výstavbu v rozsahu HPP, jak je definováno v tomto čl. I.1, alespoň 95 % Maximální kapacity HPP a pokud po takové změně bude na Pozemcích možné realizovat z hlediska převažujících funkcí zejména výstavbu bytových objektů, dopravní infrastruktury, parků a parkových úprav a dalších součástí a příslušenství; právo Investora požadovat úpravu výše Příspěvku Investora za podmínek a postupem dle čl. V.6 tím není dotčeno.

**ČKA** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.2 této Dohody.

**Dodatečnou kapacitou HPP** se rozumí kapacita HPP Investičního záměru ujednaná v Základních parametrech, kterou lze čerpat nad rámec Maximální kapacity HPP, pokud její čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů.

**Dodatečným finančním příspěvkem** se rozumí peněžní prostředky, které je Investor povinen uhradit HMP a MČ za čerpání Dodatečné kapacity HPP postupem dle čl. IV.9 a čl. V.8 Dohody.

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

**Dotčeným územím** se rozumí území městské části Praha 9, jak je vymezeno v příloze č. 1 této Dohody, které je tvořeno Pozemky.

**Dokumentací** se rozumí projektová dokumentace pro povolení Investičního záměru nebo jeho podstatné části.

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

**Fondem HMP** se rozumí „Fond spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ zřízený jako trvalý peněžní fond na základě § 59 odst. 2 písm. l) Zákona o HMP, ve znění pozdějších předpisů, kde bude evidován Finanční příspěvek nebo jeho část, které HMP užije v souladu s touto Dohodou.

**HMP** se rozumí hlavní město Praha, jako právnická osoba, jež vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, které je smluvní stranou této Dohody a kterému z ní plynou práva a povinnosti.

**HPP** se rozumí (i) do Rozhodného dne HPP ÚP nebo (ii) od Rozhodného dne HPP ÚP nebo HPP MPP, a to dle pravidel stanovených v čl. X Dohody.

**HPP ÚP** se rozumí hrubá podlažní plocha započitatelná (vstupující do výpočtu HPP) dle regulativů stávajícího Územního plánu.<sup>1</sup>

**HPP MPP** se rozumí hrubá podlažní plocha<sup>2</sup> započitatelná (vstupující do výpočtu) dle regulativů Metropolitního plánu.<sup>3</sup>

**Inflačním indexem** se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.11 a násl. Dohody.

**Investičním záměrem** se rozumí záměr Investora, který (i) má být realizován na Pozemcích, (ii) vyžaduje dosažení Cílového stavu ÚPD a (iii) z hlediska převažujících funkcí zahrnuje zejména výstavbu bytových objektů, dopravní infrastruktury, parků a parkových úprav a dalších součástí a příslušenství, který bude realizován na Pozemcích. Není-li výslovně dohodnuto jinak, Investiční záměr může být předmětem řízení o povolení záměru dle Stavebního zákona jako celek, nebo postupně po jeho jednotlivých částech/etapách dle volby Investora.

**Investorem** se rozumí společnosti, které budou stavebníkem připravovaného Investičního záměru, a to společnosti (i) Harfa District a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414 a (ii) Harfa BC C s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, které jsou Smluvní stranou této Dohody a kterým plynou společně a nerozdílně práva a povinnosti z této Dohody.

**Kapacitou HPP** se rozumí kapacita HPP ve výši 195 314 m<sup>2</sup> HPP označená v příloze č. 3 této Dohody jako HPP<sub>N</sub>, ze které je vypočítán Příspěvek Investora a která představuje součet Maximální kapacity HPP a vyhrazené kapacity ve smyslu čl. V.12.6 této Dohody.

**Křižovatkou ČSM** se rozumí úprava (rekonstrukce) křižovatky ulic Českomoravská a Lisabonská, kterou je Investor povinen realizovat jako Nefinanční příspěvek dle čl. V.12.5 této Dohody.

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

**Maximální kapacitou HPP** se rozumí maximální celkový rozsah HPP Investičního záměru ujednaný v Základních parametrech. Maximální kapacitu HPP lze za sjednaných podmínek překročit o Dodatečnou kapacitu HPP, je-li to ujednáno.

**MČ** se rozumí městská část Praha 9, která je smluvní stranou této Dohody, na jejímž území je realizován Investiční záměr a které plynou práva a povinnosti z této Dohody.

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

**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 ke dni uzavření Dohody schválen usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo [DOPLNIT] ze dne [DOPLNIT], avšak doposud nenabyl účinnosti.

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

<sup>2</sup> Hrubou podlažní plochou se dle nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí, zejména balkonů, lodžii, průchodů nebo střešních teras; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 metry nad úrovní podlahy.

<sup>3</sup> Pro účely této Dohody se hrubou podlažní plochou započitatelnou dle regulativů Metropolitního plánu rozumí regulované množství hrubých podlažních ploch vstupujících do výpočtu dle čl. 96 odst. 3 Návrhu MPP.

**Návrhem MPP** se rozumí návrh Metropolitního plánu ve verzi schválené usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy číslo [DOPLNIT] ze dne [DOPLNIT], který doposud nenabyl účinnosti, a který ve vztahu k Pozemkům navrhuje územně plánovací regulaci spočívající především v zastavitelné transformační ploše 411/052/2244 s obytným využitím s hybridní strukturou v lokalitě 052/Harfa. Pro dotčenou transformační plochu jsou stanoveny koeficient maximálního zastavění budovami (Zmax): 70 %, koeficient základního zastavění budovami (Zz): 35 % a koeficient základní podlažnosti (Vz): 10,0. Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P101 s parametrickými regulativy, které stanovují minimální podíl uličních prostranství (UPmin) 35 %, minimální podíl městských parků (PPmin) 5 % a minimální podíl občanské vybavenosti (OVmin) 7 %. V transformační ploše je pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy 994/178/1005. Dále je na Pozemcích stanovena výšková regulace pro nově navrženou zástavbu s rozmezím podlažnosti 8 (6-8 NP). Na části Pozemků je stanovena hladina věží - XI. Harfa, která umožňuje pro část zástavby (max. 50 %) navýšit maximální počet podlaží, přičemž regulovaná výška budov nesmí přesáhnout 100 m.

**Nefinančním příspěvkem** se rozumí Příspěvek Investora nebo jeho část, který má být dle této Dohody Municipálitám poskytnut jinou formou než jako Finanční příspěvek.

**Novou smlouvou** se rozumí nová plánovací smlouva nebo nová soukromoprávní smlouva, kterou Smluvní strany uzavřou postupem dle čl. XIII.15 Plánovací smlouvy nebo postupem dle čl. III této Dohody, aby nahradily původní Plánovací smlouvu, dojde-li ke zrušení Plánovací smlouvy nebo její části.

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

**Parkem** se rozumí Nefinanční příspěvek vymezený v čl. V.12.4 této Dohody.

**Podmiňující plánovací smlouvou** se rozumí plánovací smlouva, jejímž uzavřením podmiňuje Návrh MPP v souladu s § 81 odst. 3 Stavebního zákona rozhodování v území na Pozemcích a která v případě vydání Metropolitního plánu stanovujícího ve vztahu k Pozemkům územně plánovací regulaci v podobě odpovídající Návrhu MPP bude podmínkou pro rozhodování v území na Pozemcích.

**Podstatným omezením Investičního záměru** se rozumí situace, kdy po prvním dosažení Cílového stavu ÚPD dojde ke změně územně plánovací dokumentace ve vztahu k Pozemkům nebo jejímu zrušení s tím důsledkem, že taková změna či zrušení v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru v souladu se Základními parametry; za takový případ se považuje snížení maximální přípustné kapacity HPP výstavby na Pozemcích o více než 5 % Maximální kapacity HPP či změna možného způsobu využití Pozemků, která podstatně brání na Pozemcích realizovat převažující funkci Investičního záměru, jak je uvedena v rámci definice Investičního záměru. Změna či zrušení územně plánovací dokumentace, kterou bylo dosaženo Cílového stavu ÚPD, nebrání realizaci Investičního záměru nebo té jeho části, které již byly pravomocně povoleny.

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

**Pozemky** se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Dohody (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území) a které představují území řešené touto Dohodou, které jsou dotčeny Změnou ÚP a na nichž hodlá Investor realizovat Investiční záměr.

**Pozemkem pro Bulvár** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.3 této Dohody.

**Pozemkem pro Park** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.4 této Dohody.

**Pozemkem pro Základní školu** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.1 této Dohody.

**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 Dohody.

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

**Příspěvkem** se rozumí podle okolností Finanční příspěvek (případně Dodatečný finanční příspěvek) nebo Nefinanční příspěvek Investora, nebo jejich kombinace, k jehož poskytnutí se zavázal Investor za podmínek dle této Dohody.

**Povolením záměru** se rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona vydané za trvání této Dohody k jakékoli stavbě na Pozemcích, a také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu právních předpisů. Povolením záměru se dle okolností může rozumět i povolení změny záměru před jeho dokončením.

**Regulačním výkresem** se rozumí výkres v příloze č. 2 této Dohody, který v souladu s čl. IV.1iii) Dohody stanoví Základní parametry nebo jejich část.

**Rozhodným dnem** se rozumí den, kdy Investor poprvé od uzavření Plánovací smlouvy podá k stavebnímu úřadu jakoukoli žádost o povolení (části) Investičního záměru na Pozemcích, kterou bude příslušný stavební úřad posuzovat dle regulativů Metropolitního plánu.<sup>4</sup>

**Smlouvou o postoupení** se rozumí smlouva o postoupení této Dohody, která bude případně uzavřena mezi Investorem (jako postupitelem), HMP a MČ (jako postoupenými stranami) a novým vlastníkem Pozemků (jako postupníkem), který vstoupí do všech práv a povinností Investora z této Dohody, včetně všech práv obligační povahy; vzorové znění Smlouvy o postoupení tvoří přílohu č. 5 Dohody.

**Smlouvou o převodu Bulváru** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.3 této Dohody.

**Smlouvou o převodu Křižovatky ČSM** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.5 této Dohody.

**Smlouvou o převodu Parku** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.4 této Dohody.

**Smlouvou o převodu Pozemku pro Základní školu** se rozumí pojem vymezený v čl. V.12.1 této Dohody.

**Smluvními dokumenty** se rozumí společně tato Dohoda, Plánovací smlouva, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z této Dohody a Plánovací smlouvy, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

**Studii Vysočany** se rozumí podkladová územní studie s názvem Územní studie Vysočany pořizovaná Magistrátem hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, kterou zpracovává společnost M4 architekti, s. r. o.

**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 Dohody.

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

---

<sup>4</sup> Tj. nebude se jednat o záměr nebo část záměru, jejichž přípustnost se dle právních předpisů anebo dle ustanovení Metropolitního plánu (viz čl. 167 Návrh MP) posuzuje dle regulativů ÚP.

**Základní školou** se rozumí Nefinanční příspěvek vymezený v čl. V.12.1 této Dohody.

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

**Změnou ÚP** se rozumí změna ÚP pořizovaná ke dni uzavření této Dohody pod číslem Z 3689 spočívající především ve změně prostorového uspořádání území a změně funkčního využití ploch z funkcí: nerušící výroby a služeb /VN/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/, všeobecně smíšené /SV/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/ na plochu s využitím všeobecně smíšeným s kódem míry využití území K /SV-K/, v rámci které budou značkami vymezeny podměrečné plochy pro veřejné vybavení /VV/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

**Žádostí o ověření** se rozumí pojem vymezený v čl. IV.6 této Dohody.

- I.2 Pokud z kontextu neplyne něco jiného, má pojem použitý v této Dohodě s velkým počátečním písmenem, který není v této Dohodě samostatně definován, význam dle definice uvedené v Plánovací smlouvě.
- I.3 Kdekoli tato Dohoda hovoří o „pravomocném zrušení Plánovací smlouvy nebo její části“, rozumí se tím, není-li z kontextu zřejmé jinak, rovněž jakýkoli jiný způsob zániku nebo pozbytí účinnosti, Plánovací smlouvy nebo její části, a to bez ohledu na povahu, formu či procesní postup, kterým k takovému následku dojde, s výjimkou (i) výpovědi Plánovací smlouvy z výpovědních důvodů v ní ujednaných a (ii) zrušení Plánovací smlouvy dohodou Smluvních stran. Obdobně se odkazy na „pravomocné zrušení“ nebo „okamžik pravomocného zrušení“ Plánovací smlouvy nebo její části v této Dohodě vykládají jako odkazy na okamžik, kdy nastaly účinky příslušného zániku či pozbytí účinnosti, Plánovací smlouvy nebo její části.

## **II. Předmět a povaha Dohody**

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

## **III. Nová smlouva po zrušení Plánovací smlouvy**

- III.1 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, včetně čl. XIII.15 Plánovací smlouvy, jsou Smluvní strany připraveny v dobré víře jednat o nahrazení zrušené Plánovací smlouvy nebo její části Novou smlouvou postupem dle tohoto čl. III Dohody, přičemž obsah těchto ujednání bude v maximální možné míře odpovídat původně zamýšlenému účelu Smluvních stran při sjednávání původní Plánovací smlouvy, včetně zrušených ustanovení, přičemž však tato nová ujednání musí být plně v souladu s právními předpisy a musí plně respektovat a v nezbytném rozsahu zhojit důvody a nedostatky, pro které došlo ke zrušení původní Plánovací smlouvy nebo její části.
- III.2 Kterákoli Smluvní strana je oprávněna předložit písemnou výzvu na zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy, kterou předloží ostatním Smluvním stranám vč. podrobného odůvodnění. Ostatní Smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, co obdrží návrh na uzavření Nové smlouvy, sdělí, zda s návrhem souhlasí, nebo předloží konkrétní návrh na úpravy takového návrhu, vč. odůvodnění. Smluvní strany budou postupovat v dobré víře tak, aby k uzavření Nové smlouvy došlo co nejdříve a bez zbytečných

odkladů, nejpozději však do dvou (2) let od pravomocného zrušení Plánovací smlouvy nebo její části (dále jen „**Lhůta k uzavření Nové smlouvy**“).

- III.3 Během Lhůty k uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat tak, aby neohrozily původní účel Plánovací smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak, aby neohrozily nahrazení zrušené části Plánovací smlouvy nebo zrušené Plánovací smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany se zejména vyvarují jakýchkoli nevratných kroků.
- III.4 Smluvní strany si do uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle Plánovací smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení Plánovací smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění, přičemž na takové poskytnuté plnění se během Lhůty k uzavření Nové smlouvy pohlíží jako na zálohu na budoucí plnění Investora, a to v podobě plnění dle Nové smlouvy (bude-li uzavřena) nebo v podobě Příspěvku dle čl. V. této Dohody.
- III.5 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou po marném uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy postupovat dle čl. V této Dohody.

## **IV. Základní parametry**

- IV.1 Smluvenými Základními parametry Investičního záměru pro účely této Dohody jsou:
- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru **179.728 m<sup>2</sup>**;  
budou-li splněny podmínky dle čl. IV.1bodu ii), může být tento parametr překročen nejvýše o sjednanou Dodatečnou kapacitu HPP;
  - ii) Dodatečná kapacita HPP **25.675 m<sup>2</sup>**;  
Investor je oprávněn čerpat Dodatečnou kapacitu HPP nad rámec Maximální kapacity HPP ÚP, pokud čerpání umožní přijetí Metropolitního plánu nebo jiná územně plánovací dokumentace a za podmínky dodržení ostatních Základních parametrů; v takovém případě tedy celková kapacita HPP Investičního záměru nepřekročí součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP;
  - iii) Regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 2 této Dohody, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako závazné regulativy.
- IV.2 Investor se i po případném pravomocném zrušení Plánovací smlouvy nebo její části zavazuje v plném rozsahu dodržet a respektovat tyto Základní parametry v každé fázi přípravy, realizace a existence Investičního záměru, a to i během běhu Lhůty k uzavření Nové smlouvy.
- IV.3 Smluvní strany si budou poskytovat veškerou rozumně požadovatelnou součinnost tak, aby mohlo dojít k čerpání Dodatečné kapacity HPP dle Metropolitního plánu o pět (5) procentních bodů oproti Maximální kapacitě HPP odpovídajícímu čl. 96 odst. 6 písm. b) Návrhu MPP, které je předpokládáno na podkladě Studie Vysočany; Regulační výkres tuto část kapacity HPP zohledňuje, přičemž HMP a MČ se zavazují, že při postupu podle této Dohody a splnění zákonných podmínek pro takové navýšení nebudou takové navýšení věcně zpochybňovat, ledaže by to bylo v rozporu s právními předpisy nebo by nebyly dodrženy Základní parametry Investičního záměru bez souhlasu HMP a MČ.

### Aktualizace Regulačního výkresu

- IV.4 Smluvní strany předpokládají, že Regulační výkres tvořící přílohu č. 2 této Dohody bude aktualizován v návaznosti na výsledky Architektonické soutěže. Investor je oprávněn předložit HMP a MČ návrh aktualizovaného Regulačního výkresu odrážející výsledky Architektonické soutěže, a to formou písemné žádosti adresované HMP a MČ. Aktualizovaný Regulační výkres se schvaluje na základě písemného souhlasu uděleného HMP a MČ, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Aktualizace Regulačního výkresu nabývá účinnosti pro účely této Dohody k okamžiku takového schválení ze strany HMP a MČ,

o čemž HMP a MČ bez zbytečného odkladu informují Investora. Realizace Investičního záměru v souladu s aktualizovaným Regulačním výkresem schváleným postupem dle tohoto ustanovení není porušením Základních parametrů. Vyžaduje-li aktualizace Regulačního výkresu na základě výsledků Architektonické soutěže úpravu rozsahu, parametrů nebo specifikace Nefinančního příspěvku dle čl. V této Dohody, budou také tyto úpravy Nefinančního příspěvku projednány a odsouhlaseny Smluvními stranami způsobem uvedeným v tomto článku Dohody. Smluvní strany berou na vědomí, že v návaznosti na výsledky Architektonické soutěže může dojít rovněž ke změně rozsahu Pozemku pro Základní školu a s tím související úpravě vyhrazené kapacity dle čl. V.12.6 této Dohody; případné změny v tomto ohledu, včetně jejich dopadů na rozsah Nefinančního příspěvku a Finančního příspěvku, budou předmětem jednání Smluvních stran a budou odsouhlaseny způsobem uvedeným v tomto článku Dohody. Municipality se zavazují o návrhu aktualizovaného Regulačního výkresu rozhodnout a sdělit Investorovi své stanovisko nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne doručení úplného návrhu aktualizovaného Regulačního výkresu včetně všech podkladů rozumně potřebných pro jeho posouzení. Pokud návrh aktualizovaného Regulačního výkresu odpovídá výsledkům Architektonické soutěže, Základním parametrům, účelu a smyslu této Dohody a právním předpisům, nebudou Municipality jeho schválení bez rozumného důvodu odpírat. Odmítnou-li Municipality návrh schválit, jsou povinny Investorovi ve stejné lhůtě sdělit konkrétní a odůvodněné výhrady. V případě marného uplynutí této lhůty je Investor oprávněn vyvolat jednání Smluvních stran k řešení vzniklé situace za účasti odpovědného člena Rady HMP a člena Rady MČ.

#### Nepodstatné odchylky

- IV.5 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 Dohody zjevné z jiných okolností.

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 (případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Dohody).

Nebude-li ze stejného důvodu možné Investiční záměr realizovat v souladu se Základními parametry, musí Investor na tuto skutečnost písemně upozornit HMP i MČ a vyzvat je k jednání na adekvátní úpravě Základních parametrů. Pokud by Municipality v takovém případě bez rozumného důvodu neposkytly součinnost s uzavřením dodatku k této Dohodě, který v nezbytném rozsahu upraví Základní parametry, aby bylo možné Investiční záměr realizovat, a to ani do šesti (6) měsíců od doručení výzvy Investora, je Investor oprávněn se od těchto Základních parametrů odchýlit; to však jenom v rozsahu nezbytně nutném pro dodržení požadavku orgánu stanoveném v rozhodnutí a/nebo jiném aktu orgánu veřejné správy. Tím není především dotčena povinnost Investora nepřekročit sjednanou Maximální kapacitu HPP Investičního záměru (případně navýšenou o Dodatečnou kapacitu HPP za podmínek dle této Dohody).

#### Ověření souladu se Základními parametry

- IV.6 Investor je oprávněn (v jakémkoli stádiu projektové přípravy, a to i opakovaně, nejvýše však jednou ročně) písemně požádat HMP, s odkazem na tento článek Dohody, 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 a která bude vypracovaná v počtu a formátech vyžadovaných HMP. Investor může podat Žádost o ověření i s ohledem na Dokumentaci vztahující se i jen k podstatné části Investičního záměru. HMP po obdržení

řádné a úplné Žádosti o ověření prověří, ve spolupráci s MČ, soulad příslušné Dokumentace se Základními parametry a zašle Investorovi do třiceti (30) dnů od doručení Žádosti o ověření HMP písemné stanovisko, v němž s výslovným odkazem na tento článek Dohody 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 Dohody se nepovažují takové vlastnosti Investičního záměru, které budou plně v souladu s Dokumentací, ve vztahu k níž HMP ověřilo a potvrdilo postupem dle Dohody 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. V případě marného uplynutí lhůty pro vydání stanoviska je Investor oprávněn požádat o řešení situace a vyvolat jednání Smluvních stran k řešení dané situace za účasti odpovědného člena Rady HMP a člena Rady MČ.

#### Povolené odchylky

- IV.7 Nestanoví-li tato Dohoda jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované Municipality, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného Municipality, a to v případě (i) HMP souhlasem vydaným primátorem HMP či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady HMP a (ii) MČ souhlasem vydaným starostou či místostarostou MČ na základě rozhodnutí (souhlasu) Rady MČ. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas HMP a zároveň souhlas MČ doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně HMP a MČ bez zbytečného odkladu informovat. Realizace Investičního záměru v souladu s povolenou odchylkou není porušením Základních parametrů.

#### Doporučené parametry

- IV.8 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že regulativy a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 2 této Dohody, které jsou v Regulačním výkresu označeny jako doporučené, nejsou součástí Základních parametrů. V případě, že by se Investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru zamýšlel v podstatném ohledu odchýlit od těchto doporučených parametrů, bude tuto skutečnost před realizací příslušné části Investičního záměru konzultovat s HMP a MČ za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení.

#### Čerpání Dodatečné kapacity HPP

- IV.9 Pokud Investor při splnění podmínek stanovených v čl. IV.1ii) této Dohody bude mít úmysl čerpat Dodatečnou kapacitu HPP, zašle písemné oznámení této skutečnosti Municipality nejpozději před podáním žádosti o povolení Investičního záměru, které by mohlo vést k jejímu čerpání. Investor je povinen za každý takový dodatečný m<sup>2</sup> HPP nad úroveň původně sjednané Maximální kapacity HPP uhradit HMP a MČ Dodatečný finanční příspěvek postupem dle čl. V.8, a to tak, že HMP uhradí 5 % Dodatečného finančního příspěvku a MČ 95 % Dodatečného finančního příspěvku.
- IV.10 Investor je kdykoli za trvání této Dohody povinen písemně k žádosti HMP nebo MČ poskytnout přehled všech Povolení záměru, které získal ve vztahu k výstavbě na Pozemcích (včetně jejich změny či jiných aktů s obdobnými účinky), a podrobnými výpočty doložit, zda vedou k čerpání Dodatečné kapacity HPP nad úroveň původně předpokládané Maximální kapacity HPP a o kolik.

## **V. Příspěvek**

- V.1 Investor prohlašuje, že bude-li dosaženo Cílového stavu ÚPD, zpravidla tedy v okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace stanovující ve vztahu k Pozemkům regulaci odpovídající Cílovému stavu ÚPD, má Investor zájem, pro případ eventuálního zrušení Plánovací smlouvy, přispět na udržitelný rozvoj lokality zamýšleného Investičního

záměru prostřednictvím Příspěvků poskytnutého Municipality dle této Dohody. Municipality prohlašují, že mají zájem takový Příspěvek přijmout. Investor prohlašuje, že Příspěvek Investora dle této Dohody je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném Investičním záměrem.

- V.2 Nárok Municipality na poskytnutí Příspěvků podle této Dohody Investora vzniká pouze tehdy, pokud (i) dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, (ii) dojde k nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude dosaženo Cílového stavu ÚPD a (iii) ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy nebude Nová smlouva uzavřena, a to k okamžiku, kdy bude splněn poslední z těchto předpokladů. Pro účely výkladu této Dohody platí, že tato Dohoda nezakládá Investorovi povinnost poskytnout jakýkoli Příspěvek či splnit jakýkoli další závazek ve vyšším rozsahu nebo výši, v kratších lhůtách, s dřívější splatností ani za přísnějších podmínek, než v jakých by byl Investor povinen poskytnout odpovídající Plnění Investora nebo splnit odpovídající závazek podle Plánovací smlouvy, pokud by Plánovací smlouva nezanikla, nebyla zrušena, nepozbyla účinnosti nebo nebyla dotčena neplatností či nicotností. Tato Dohoda pouze nahrazuje právní titul k témuž rozsahu plnění v rozsahu, v němž odpadl právní titul podle Plánovací smlouvy. Není-li v této Dohodě výslovně uvedeno jinak, žádná lhůta ke splnění Finančního příspěvku, Nefinančního příspěvku ani jiného závazku Investora podle této Dohody nezačne běžet dříve než dnem vzniku nároku Municipality na Příspěvek podle této Dohody. Je-li v této Dohodě u konkrétního plnění sjednána lhůta nebo okamžik splnění, vykládají se a použijí tak, aby Investor nebyl v důsledku zániku, zrušení, neplatnosti, neúčinnosti či nicotnosti Plánovací smlouvy povinen poskytnout odpovídající plnění v kratší objektivně dostupné době ani za přísnějších podmínek, než jaké by se na odpovídající plnění uplatnily podle Plánovací smlouvy, pokud by Plánovací smlouva nezanikla, nebyla zrušena, nepozbyla účinnosti nebo nebyla dotčena neplatností či nicotností; tím není dotčeno, že lhůty podle této Dohody jsou sjednány autonomně.

#### Výše a rozsah Příspěvků

- V.3 Výše a struktura Příspěvků vychází z ujednání Smluvních stran ohledně Plnění Investora sjednaného v Plánovací smlouvě, které nebude moci být poskytnuto v důsledku jejího zrušení.
- V.4 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora poskytnout Plnění Investora nebo splnit další závazky dle Plánovací smlouvy by zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen poskytovat Příspěvek a plnit další závazky podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody; v takovém případě však platí, že částečné zrušení, neplatnost, neúčinnost či nicotnost Plánovací smlouvy nezbavuje Investora povinnosti poskytnout Příspěvek a plnit další závazky podle této Dohody v rozsahu, v jakém odpovídající povinnost Investora podle Plánovací smlouvy zanikla.
- V.5 Pokud Investor poskytl část Plnění Investora nebo splnil-li další závazky (včetně Nefinančního plnění) již na základě Plánovací smlouvy, avšak následně v důsledku zrušení Plánovací smlouvy titul k tomuto plnění odpadl, uplatní se následující pravidla:
- Finanční plnění a plnění dalších závazků: takové plnění se považuje za zálohu na Příspěvek či plnění dle této Dohody (resp. za zálohu na část Příspěvku nebo zálohu na plnění dalších závazků, která odpovídá totožné části Plnění poskytnutého podle Plánovací smlouvy); Municipality jej nemusejí po dobu trvání této Dohody Investorovi vracet a toto plnění se použije pro účely úhrady Příspěvku či splnění závazků podle dále uvedených pravidel. Byla-li uhrazena záloha na Příspěvek dle tohoto bodu Dohody, neuplatní se pro část Příspěvku, které záloha odpovídá, inflační doložka sjednaná touto Dohodou, tj. po úhradě zálohy na Příspěvek se Příspěvek (jeho části, které záloha odpovídá) nenavysahuje o inflaci;
  - Nefinanční plnění: poskytl-li již Investor Nefinanční plnění na základě Plánovací smlouvy a pokud titul k tomuto plnění v důsledku zrušení Plánovací smlouvy odpadl, považuje se takové Nefinanční

plnění okamžikem marného uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy za Nefinanční příspěvek dle této Dohody a Investor společně s Municipality učiní bezodkladně po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy potřebné právní kroky k převodu takového Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a případně do správy MČ jakožto Nefinančního příspěvku dle této Dohody.

- V.6 Pokud v průběhu plnění této Dohody dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu či závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí, bude výše Příspěvků Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu Příspěvků a této Dohody. Za důvody nezávislé na vůli Investora bude považováno také i) rozhodnutí stavebního úřadu či vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) stavebního úřadu; ii) vyhovění oprávněnému požadavku (podmínce) dotčeného orgánu státní správy nebo správce infrastruktury; iii) vyhovění požadavku některého z účastníků správního řízení vztahujícího se k Investičnímu záměru, pokud daný požadavek účastníka řízení objektivně nebylo možné rozumně vyřešit jiným způsobem a nevyhovění tomuto požadavku by s vysokou mírou pravděpodobnosti způsobilo významné průtahy v řízení, a to vše pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Municipality a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) jim prokázat. Pokud Investor shora uvedené důvody a skutečnosti prokáže, Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Dohodě za účelem úpravy výše a struktury Příspěvků Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Příspěvků Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku, a pokud by nepostačovalo snížení dosud neuhrazených splátek Finančního příspěvku, pak i úpravou Nefinančního příspěvku; již poskytnutý Příspěvek Investora se však nevrací. Dojde-li k úpravě Příspěvků Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Dohody se adekvátně sníží; čerpání Dodatečné kapacity HPP je v takovém případě vyloučeno. Bez ohledu na existenci důvodů uvedených v předcházející části tohoto článku je Investor oprávněn rozhodnout, že nevyčerpá Maximální kapacitu HPP a může z tohoto důvodu požadovat po HMP a MČ uzavření dodatku k této Dohodě, v němž Smluvní strany dohodnou: (i) snížení Maximální kapacity HPP jako Základního parametru dle čl. IV.1 této Dohody o kapacitu HPP, kterou Investor nevyčerpá; a (ii) snížení výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku Investora v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu příspěvků a této Dohody, avšak celkem nejvýše o 30 % hodnoty Finančního příspěvku sjednaného v této Dohodě (při započtení případného snížení dle tohoto článku Dohody). Smluvní strany potvrzují, že právo HMP a/nebo MČ na Nefinanční příspěvek sjednané v této Dohodě není nevyčerpáním Maximální kapacity HPP dotčeno, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak.

#### Finanční příspěvek

- V.7 Smluvní strany se dohodly na následujících podmínkách splatnosti Finančního příspěvku dle této Dohody:

#### Splatnost vázaná na uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy

- i) Část Finančního příspěvku ve výši **1.242.500 Kč** (slovy: jeden milion dvě sta čtyřicet dva tisíc pět set korun) poskytne Investor HMP do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacená dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto odstavce již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody,

považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. i) Dohody Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty čl. V.5 Dohody tím není dotčeno.

Splatnost vázaná na dosažení Cílového stavu ÚPD a uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy

- ii) Část Finančního příspěvku ve výši **1.242.500 Kč** (slovy: jeden milion dvě sta čtyřicet dva tisíc pět set korun) poskytne Investor HMP do třiceti (30) dnů od dosažení Cílového stavu ÚPD a od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, podle toho, který z těchto okamžiků nastane později. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacená dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto ustanovení (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a HMP tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. ii) Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.5 tím není dotčeno.
- iii) Část Finančního příspěvku ve výši **14.119.911 Kč** (slovy: čtrnáct milionů sto devatenáct tisíc devět set jedenáct korun českých) poskytne Investor MČ do tří (3) měsíců od dosažení Cílového stavu ÚPD a od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, podle toho, který z těchto okamžiků nastane později. Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacená dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody. Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto ustanovení (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto čl. iii) Finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty čl. V.5 Dohody tím není dotčeno.

Splatnost vázaná na povolení záměru

Zbývajíc část Finančního příspěvku poskytne Investor HMP a MČ následujícím způsobem:

- iv) do třiceti (30) dnů od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor MČ část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy právní moci povolení záměru, a částky **918 Kč** (slovy: devět set osmnáct korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
  - v) do třiceti (30) dnů od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy právní moci povolení záměru, a částky **43 Kč** (slovy: čtyřicet tři korun českých), přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.
  - vi) Částka vypočtená dle odst. iv) a/nebo v) bude snížena o částky (částku) Finančního příspěvku, které již Investor poskytl dle Plánovací smlouvy a které MČ a/nebo HMP drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody. Pro účely výpočtu snížení dle tohoto bodu se nebude přihlížet k té části Finančního plnění, která byla výsledkem valorizace (indexace) dle Plánovací smlouvy, ale Finanční příspěvek se sníží pouze o část poskytnuté výše Finančního plnění před její valorizací (úpravou o inflaci) (tj. pouze o základní výši příslušné části Finančního plnění) dle Plánovací smlouvy. Ustanovení poslední věty čl. V.5 bodu a) Dohody tím však není dotčeno.
  - vii) Případná další výše splátky (po snížení o již uhrazenou zálohu) bude ke dni uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody, a uhrazena Investorem ve stanovené lhůtě splatnosti.
- (1) Do třiceti (30) dnů poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nabude právní moci kterékoliv povolení záměru, kterým bude umístěna stavba v rámci Investičního záměru, poskytne Investor MČ část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky **918 Kč** (slovy: devět set osmnáct korun českých),

upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.11 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

- (2) Do třiceti (30) dnů poté, co po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy nabude právní moci kterékoliv povolení záměru, kterým bude umístěna stavba v rámci Investičního záměru, poskytne Investor HMP část Finančního příspěvku stanovenou jako součin HPP takové dílčí části Investičního záměru a částky **43 Kč** (slovy: čtyřicet tři korun českých), upravené k datu vydání rozhodnutí předem o inflaci dle čl. V.11 této Dohody, přičemž výsledná částka bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa nahoru.

viii) Zbývající část Finančního příspěvku, která se nestala splatnou dle předchozích ustanovení, bude Investorem uhrazena Municipality nejpozději do osmi (8) let od dosažení Cílového stavu ÚPD a od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, podle toho, který z těchto okamžiků nastane později, a to ve prospěch HMP podíl na této zbývající části Finančního příspěvku odpovídající 5 % ze zbývající části Finančního příspěvku a ve prospěch MČ podíl na této části Finančního příspěvku odpovídající 95 % ze zbývající části Finančního příspěvku; částky budou k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, budou-li zaplacený dříve) navýšeny o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že doplatek se nehradí ve vztahu k HPP, ve vztahu k jejímuž povolení bylo poskytnuto Finanční plnění podle Plánovací smlouvy odpovídající výši Finančního příspěvku vázané na povolení záměru, pokud titul k takovému Finančnímu plnění dle Plánovací smlouvy v důsledku jejího zrušení neodpadl a HMP a/nebo MČ jsou oprávněny si takové Finanční plnění ponechat.

#### Dodatečný finanční příspěvek

V.8 V případě, že Investor využije možnost čerpat Dodatečnou kapacitu HPP dle čl. IV.1ii) Dohody, je povinen za každý dodatečný m<sup>2</sup> HPP nad úroveň původně sjednané Maximální kapacity HPP uhradit HMP a MČ Dodatečný finanční příspěvek, a to tak, že HMP uhradí 5 % Dodatečného finančního příspěvku a MČ 95 % Dodatečného finančního příspěvku, postupem dle tohoto odstavce. Pro výpočet HPP dle tohoto odstavce je rozhodující součet HPP dle pravomocných povolení záměrů, které Investor nebo třetí osoba získá pro jakoukoli výstavbu na Pozemcích (včetně jejich změny či jiných aktů s obdobnými účinky). Za čerpání Dodatečné kapacity HPP se považuje již vydání pravomocného povolení pro Investiční záměr nebo jeho část, které výstavbu odpovídající Dodatečné kapacitě HPP nebo její části umožní. Dodatečný finanční příspěvek poskytne Investor HMP a MČ následujícím způsobem:

- i) Do tří (3) měsíců od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy poskytne Investor HMP a MČ část Dodatečného finančního příspěvku stanovenou jako součin

- (1) počtu HPP, o který byla v souladu s čl. IV.1ii) překročena původně předpokládaná Maximální kapacita HPP, a to v rámci všech dílčích částí Investičního záměru, ve vztahu k nimž nabyly před uplynutím Lhůty k uzavření Nové smlouvy právní moci povolení záměru, a

- (2) Tarifu T2 platného ke dni uzavření Plánovací smlouvy, který k tomuto datu činí 3.193 Kč/m<sup>2</sup>.

Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacená dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody.

Pokud Investor poskytl prostředky ve výši dle tohoto ustanovení (nebo jejich část) již podle Plánovací smlouvy a HMP a/nebo MČ tyto drží jako zálohu podle čl. V.5 této Dohody, považuje se dnem splatnosti dle tohoto ustanovení Dodatečný finanční příspěvek v této části za poskytnutý. Ustanovení poslední věty bodu V.5 tím není dotčeno.

- ii) Do tří (3) měsíců od nabytí právní moci jakéhokoli povolení stavby na Pozemcích vydaného v den nebo po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy, které v souladu s čl. IV.1ii) umožní

výstavbu v rozsahu Dodatečné kapacity HPP nebo její části nad rámec původně sjednané Maximální kapacity HPP, poskytne Investor HPP a MČ část Dodatečného finančního příspěvku stanovenou jako součin

(1) počtu HPP, které příslušné povolení v souladu s čl. IV.1ii) umožňuje realizovat nad původně předpokládanou Maximální kapacitu HPP a

(2) Tarifu T2 platného ke dni uzavření Dohody, který k tomuto datu činí 3.193 Kč/m<sup>2</sup>.

Částka bude k datu splatnosti (popřípadě k datu zaplacení, bude-li zaplacená dříve) navýšena o inflaci postupem dle čl. V.11 Dohody.

#### Vracení příspěvku

V.9 Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního příspěvku, Dodatečného finančního příspěvku, ani jejich části, poskytnuté v návaznosti na vydání povolení záměru, pokud:

(1) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku nebo Dodatečného finančního příspěvku, 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;

(2) povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku nebo Dodatečného finančního příspěvku, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;

(3) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, ke změně povolení záměru, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního příspěvku nebo Dodatečného finančního příspěvku, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby povolené takovým povolením.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto odstavci pod body 1), 2) a 3) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního příspěvku nebo Dodatečného finančního příspěvku. Tím není dotčen případný postup dle čl. V.6 Dohody.

#### Bankovní účet

V.10 Částky ve prospěch HPP poskytne Investor do Fondu HPP, a to na bankovní účet č. 616016-5157998/6000 vedený u MONETA Money Bank, a. s., nesdělí-li HPP Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu HPP.

Částky ve prospěch MČ poskytne Investor na Bankovní účet MČ, nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný Bankovní účet MČ.

#### Inflační index

V.11 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku (popř. Dodatečného finančního příspěvku) se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Dohody za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Obdobným způsobem se upraví o míru inflace dle Inflačního indexu jiné částky uvedené v této Dohodě, pokud tak Dohoda stanoví. Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Dohody a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech.

Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného

Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

S ohledem na tarify, které Smluvní strany použily pro výpočet referenční hodnoty Plnění Investora dle Metodiky HMP při zahájení jednání o Plánovací smlouvě, tj. tarify platné pro rok 2026, ve kterém T1 činí 972 Kč/m<sup>2</sup> a T2 činí 3.193 Kč/m<sup>2</sup>, se Smluvní strany také dohodly, že k prvnímu inflačnímu navýšení dle tohoto článku dojde k 1. květnu 2027, a to případně i zpětně, pokud by s ohledem na proces schvalování a uzavírání této Dohody došlo k jejímu uzavření až po tomto datu; ke zpětné valorizaci v takovém případě dojde k okamžiku uzavření Dohody.

#### Nefinanční příspěvek

V.12 Investor poskytne Nefinanční příspěvek dle této Dohody následovně:

V.12.1 Za účelem rozvoje občanského vybavení Investor (i) vyprojektuje základní školu s kapacitou 540 dětí, v rámci které bude mít každý ročník dvě paralelní třídy (dále jen „**Základní škola**“), (ii) zajistí inženýring spočívající zejména v projednání projektové dokumentace Základní školy s dotčenými orgány státní správy a ostatními účastníky řízení, včetně zajištění pravomocného povolení záměru Základní školy (a to včetně případného odvolacího řízení), a (iii) převede do vlastnictví HMP, se svěřením do správy MČ, pozemek, v katastrálním území Vysočany, o předpokládané maximální výměře 4.453 m<sup>2</sup>, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. IV.4 této Dohody (dále jen „**Pozemek pro Základní školu**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor poskytne MČ projektovou dokumentaci Základní školy ve stupni dokumentace pro povolení záměru; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s MČ, přičemž jejich připomínky mají doporučující charakter;
- b. Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby včetně pravomocného povolení záměru pro stavbu Základní školy; Investor zajistí inženýring prostřednictvím osob s příslušnou odbornou způsobilostí, přičemž za jejich plnění odpovídá jako za plnění vlastní;
- c. Investor předá MČ projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě, včetně originálů pravomocných rozhodnutí, k převzetí v dostatečném předstihu, a to nejpozději do 3 let po dosažení Cílového stavu ÚPD a schválení Studie Vysočany včetně jejího zápisu do Evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ), avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy;
- d. Investor poskytne MČ výhradní postupitelnou licenci k autorskému dílu projektové dokumentace, která bude v územně a množstevně neomezeném rozsahu umožňovat užití projektové dokumentace všemi známými způsoby, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv, a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu; bez ohledu na uvedené platí, že licence dle předchozí věty se ve vztahu k právu užít projektovou dokumentaci k provedení stavby dle projektové dokumentace bude vztahovat výlučně k právu realizovat stavbu Základní školy v místě projektovou dokumentací určeném v souladu s Regulačním výkresem, resp. jeho aktualizovaným zněním dle čl. IV.4 této Dohody, nikoli k právu provádět stavbu dle projektové dokumentace v jiných lokalitách;
- e. Licenční smlouva bude uzavřena nejpozději do dne předání projektové dokumentace, za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle Metodiky, tj. částky **31.483.620 Kč** (slovy: třicet jedna milionů

čtyři sta osmdesát tři tisíc šest set dvacet korun českých), upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku **944.509 Kč** (slovy: devět set čtyřicet čtyři tisíc pět set devět korun českých), upravenou o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody;

- f. V příloze č. 4 této Dohody jsou uvedeny bližší požadavky na projektovou dokumentaci k Základní škole, včetně inženýringu a Pozemku pro Základní školu; Investor bere tyto podmínky na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Základní školy;
- g. Smluvní strany berou na vědomí, že skutečná výměra Pozemku pro Základní školu může být upravena v návaznosti na aktualizaci Regulačního výkresu na základě výsledků Architektonické soutěže postupem dle čl. IV.4 této Dohody; v takovém případě bude výměra Pozemku pro Základní školu odpovídat výměře vyplývající z aktualizovaného Regulačního výkresu schváleného postupem dle čl. IV.4 této Dohody a ustanovení čl. V.16 této Dohody o odchylkách ve výměře se uplatní ve vztahu k takto aktualizované výměře;
- h. Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k Pozemku pro Základní školu a k převzetí Pozemku pro Základní školu (dále jen „**Smlouva o převodu Pozemku pro Základní školu**“) do: (i) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru příslušících k bloku SBI. 15 dle Regulačního výkresu, pro něž bylo vydáno pravomocné povolení záměru, dosáhl alespoň 50.000 m<sup>2</sup> HPP, přičemž do tohoto objemu se nezapočítává HPP občanské vybavenosti, nebo nejpozději do (ii) 30. 6. 2032, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve, avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Dohody;
- i. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Pozemku pro Základní školu dle vzoru v příloze č. 6 této Dohody nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu dle předchozího písmene;
- j. MČ uhradí Investorovi na základě uzavřené Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu cenu Pozemku pro Základní školu ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů Pozemku pro Základní školu; v případě, že konečné pořizovací náklady Pozemku pro Základní školu v době sjednání Dohody budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů Pozemku pro Základní školu stanovený dle Metodiky, tj. částky **59.733.591 Kč** (slovy: padesát devět milionů sedm set třicet tři tisíc pět set devadesát jedna korun českých), upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku **1.792.008 Kč** (slovy: jeden milion sedm set devadesát dva tisíc osm korun českých) upravenou o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody.
- k. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Základní školu na základě uzavřené Smlouvy o převodu Pozemku pro Základní školu, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle písmene h., tohoto článku Dohody. Pokud zpoždění s převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

V.12.2 Za účelem zajištění kvality urbanistického řešení výstavby Investičního záměru, včetně řešení kvalitního veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení a veřejného prostranství na Pozemcích, se Investor zavazuje, že Investiční záměr bude realizován na základě návrhu vzešlého z architektonicko-urbanistické soutěže a za tímto účelem se Investor zavazuje vůči HMP provést na své náklady architektonickou soutěž, včetně participační části (tj. identifikace

a zapojení příslušných subjektů, sběr podnětů, komunikace apod.) (dále jen „**Architektonická soutěž**“), v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor uspořádá Architektonickou soutěž v souladu se soutěžním řádem České komory architektů („**ČKA**“), a dále v souladu s dalšími obvyklými standardy a postupy pro soutěže na obdobně významné projekty.
- b. Zadání Architektonické soutěže bude plně v souladu se zadáním, které je uvedeno v příloze č. 9 této Dohody. Investor připraví soutěžní podmínky a tyto předloží k vyjádření HMP a MČ. Investor zohlední připomínky HMP a MČ a zapracuje je do soutěžních podmínek, a to s výjimkou požadavků, které po něm zjevně nebude možno rozumně požadovat (za takové požadavky budou vždy považovány požadavky vylučující uznání regulérnosti soutěže ze strany ČKA, nebo požadavky v rozporu se zadáním uvedeným v příloze č. 9). Po zapracování předloží Investor aktualizované soutěžní podmínky HMP a MČ k odsouhlasení. Soutěžní podmínky musejí být před jejím vyhlášením písemně odsouhlaseny stanoviskem HMP a MČ Investorovi, a to na základě schválení Radou HMP a Radou MČ. HMP a MČ své stanovisko Investorovi sdělí do šedesáti (60) dnů od předložení aktualizovaných podkladů se zapracovanými připomínkami HMP/MČ, přičemž v případě, že soutěžní podmínky budou odpovídat podmínkám tohoto bodu b., nebudou odsouhlasení podmínek HMP a MČ odírat. V případě rozporu ve stanovisku Municipality je rozhodující stanovisko HMP a schválení Radou HMP.
- c. Investor zajistí řádnou realizaci a dokončení Architektonické soutěže a dále zajistí, že na základě výsledků Architektonické soutěže bude zpracována urbanistická studie s regulačními prvky včetně regulačního výkresu řešeného území (včetně Dotčeného území), který bude obsahovat podrobnější urbanistická řešení než původní Regulační výkres a který bude schvalován ze strany Municipality v souladu s čl. IV.4 této Dohody. Investor zajistí dokončení Architektonické soutěže, včetně zpracování urbanistické studie s regulačními prvky nejpozději do dvou (2) let od okamžiku dosažení Cílového stavu ÚPD a schválení Studie Vysočany včetně jejího zápisu do Evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ), avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Pokud zpoždění s realizací Architektonické soutěže bude způsobeno prodlžením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlžení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

V.12.3 Za účelem rozvoje veřejné infrastruktury a občanského vybavení Investor vyprojektuje a zrealizuje bulvár zahrnující městský bulvár, včetně mobiliáře a zeleně, včetně cyklostezky (přičemž na základě podrobnějšího prověření uličního profilu a konkrétního řešení veřejného prostranství formou Architektonické soutěže je možné případně tuto cyklistickou infrastrukturu řešit jiným druhem odděleného cyklistického opatření - například dánský cyklopás) a veřejného prostoru (dále jen „**Bulvár**“) a převede do vlastnictví HMP pozemek v katastrální území Vysočany, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. IV.4 této Dohody (dále jen „**Pozemek pro Bulvár**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Dohody jsou uvedeny standardy pro realizaci Bulváru; Investor bere tyto standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Bulváru;
- b. Investor stavbu dokončí a vyzve HMP k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru (dále jen

„**Smlouva o převodu Bulváru**“) na HMP a předá Pozemek pro Bulvár, včetně Bulváru, HMP, a to nejpozději do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro Bulvár (jako celek), nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, jež bezprostředně sousedí s Bulvárem, nebo (iii) 30. 6. 2042, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve, avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Dohody;

- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Bulváru dle vzoru v příloze č. 6 Dohody, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. HMP uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, 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 Dohody stanovený dle Metodiky, tj. **32.252.532 Kč** (slovy: třicet dva milionů dvě stě padesát dva tisíc pět set třicet dva korun českých) navýšený o inflaci, nepřesáhne cena Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, částku **967.576 Kč** (slovy: devět set šedesát sedm tisíc pět set sedmdesát šest korun českých), navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody;
- e. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Bulvár, včetně Bulváru, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu podle písmene b. tohoto článku Dohody. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního příspěvku a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.
- f. Smluvní strany berou na vědomí, že Bulvár bude projektován jako urbanistický celek zahrnující i části nacházející se na pozemcích třetích osob; realizace Bulváru Investorem jako Nefinanční příspěvek dle této Dohody se však vztahuje výhradně na části Bulváru nacházející se na Pozemcích. Realizace částí Bulváru na pozemcích třetích osob není předmětem závazku Investora dle této Dohody. Smluvní strany konstatují, že Bulvár v rozsahu, v jakém je předmětem Nefinančního příspěvku dle této Dohody, představuje nadstandardní plnění Investora nad rámec nezbytné veřejné infrastruktury, kterou by byl Investor povinen zajistit na základě právních předpisů.

V.12.4 Za účelem rozvoje občanského vybavení Investor vyprojektuje a zrealizuje park navazující na Bulvár, včetně mobiliáře, zeleně, modrozelené infrastruktury a dětského hřiště (dále jen „**Park**“) a převede do vlastnictví HMP se svěřením do správy MČ pozemek v katastrální území Vysočany, jehož předpokládaná poloha je vyznačena v Regulačním výkresu, přičemž jeho výměra a poloha budou zpřesněny v aktualizovaném Regulačním výkresu schváleném postupem dle čl. IV.4 této Dohody (dále jen „**Pozemek pro Park**“), a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Dohody jsou uvedeny standardy pro realizaci Parku; Investor bere tyto standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Parku;
- b. Park dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončeného Parku a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemku pro Park, včetně Parku (dále jen „**Smlouva o převodu Parku**“) na HMP a do správy MČ a předá Pozemek pro Park, včetně Parku, MČ,

a to nejpozději do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro Park (jako celek), bude-li Park kolaudaci vyžadovat, nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, jež bezprostředně sousedí s Parkem, nebo (iii) 30. 6. 2042, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve, avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Dohody;

- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Parku dle vzoru v příloze č. 6 Dohody, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. MČ uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Pozemku pro Park, včetně Parku, 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 Dohody stanovený dle Metodiky, tj. **15.459.660 Kč** (slovy: patnáct milionů čtyři sta padesát devět tisíc šest set šedesát korun českých), navýšený o inflaci, nepřesáhne cena Pozemku pro Park, včetně Parku, částku **463.790 Kč** (slovy: čtyři sta šedesát tři tisíc sedm set devadesát korun českých), navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody;
- e. Investor převede vlastnické právo k Pozemku pro Park, včetně Parku, na základě uzavřené kupní smlouvy, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle písmene b. tohoto článku Dohody. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního příspěvku a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky;
- f. Smluvní strany konstatují, že Park v rozsahu, v jakém je předmětem Nefinančního příspěvku dle této Dohody, představuje nadstandardní plnění Investora nad rámec nezbytné veřejné infrastruktury, kterou by byl Investor povinen zajistit na základě právních předpisů.

V.12.5 Za účelem rozvoje dopravní infrastruktury v lokalitě Investičního záměru Investor vyprojektuje a zrealizuje úpravu (rekonstrukci) křižovatky Českomoravská X Lisabonská (dále jen „**Křižovatka ČSM**“) spočívající v přesunu světelné křižovatky do pozice křížení uvedených ulic včetně související rekonstrukce dalších dopravních staveb, a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. V příloze č. 4 této Dohody jsou uvedeny doporučené standardy pro realizaci Křižovatky ČSM. Investor bere tyto doporučené standardy na vědomí a prohlašuje, že je považuje za adekvátní s ohledem na požadovaný účel Křižovatky ČSM;
- b. Investor Křižovatku ČSM dokončí a vyzve HMP k převzetí dokončené stavby, včetně veškerých součástí a příslušenství, a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k dokončené stavbě Křižovatky ČSM, včetně veškerých součástí a příslušenství, na HMP (dále jen „**Smlouva o převodu Křižovatky ČSM**“), a to do: (i) tří (3) měsíců od vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu Křižovatky ČSM, nebo (ii) tří (3) měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, dosáhl alespoň 90 % Maximální kapacity HPP, nebo (iii) 30. 6. 2042, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve, avšak ne dříve než po uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy. Nevyzve-li

Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i HMP, a to kdykoli za trvání této Dohody;

- c. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o převodu Křižovatky ČSM dle vzoru v příloze č. 6 Dohody, a to nejpozději do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy dle předchozího písmene;
- d. HMP uhradí Investorovi na základě uzavřené smlouvy cenu Křižovatky ČSM 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 Dohody stanovený dle Metodiky, tj. **80.000.000 Kč** (slovy: osmdesát milionů korun českých), navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku **2.400.000 Kč** (slovy: dva miliony čtyři sta tisíc korun českých), navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.11 této Dohody;
- d. Investor převede vlastnické právo ke stavbě, na základě uzavřené Smlouvy o převodu Křižovatky ČSM, nejpozději do devíti (9) měsíců ode dne, kdy byl povinen učinit výzvu dle písmene b. tohoto článku Dohody. Pokud zpoždění s realizací Nefinančního příspěvku a převodem vlastnického práva bude způsobeno prodlením nebo porušením povinností na straně MČ nebo HMP, prodlužuje se termín uvedený v tomto bodě o dobu prodlení či porušování povinností HMP nebo MČ s tím, že lhůta neskončí dříve než tři (3) měsíce po odpadnutí této překážky.

V.12.6 Investor se vůči MČ zavazuje nevyužít Kapacitu HPP na Pozemcích, a to v souladu s následujícími podmínkami:

- a. Investor vyhrazuje **15.586 m<sup>2</sup>** HPP z celkové Kapacity HPP na Pozemcích, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci MPP bude tato kapacita vyhrazena (ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy MPP) pro budoucí investici MČ na Základní školu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že vyhrazená kapacita pro Základní školu není součástí Maximální kapacity HPP;
- b. Investor poskytne MČ v rámci nevyužití Kapacity HPP veškerou nezbytnou součinnost k realizaci budoucí investice MČ na Základní školu, a to včetně součinnosti poskytované v příslušných správních či jiných řízeních či v rámci jakéhokoli jiného jednání s orgány veřejné správy.

V.13 V rámci Nefinančního příspěvku formou realizace Bulváru, Parku a Křižovatky ČSM se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního příspěvku dle této Dohody také zajistit:

- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
- b. geodetické zaměření Nefinančního příspěvku, včetně vyhotovení příslušné dokumentace, je-li to potřebné pro zápis Nefinančního příspěvku do katastru nemovitostí,
- c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního příspěvku v souladu s právními předpisy,
- d. faktické předání Nefinančního příspěvku, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohlo HMP a/nebo MČ začít Nefinanční příspěvek řádně užívat,
- e. předání dokumentace skutečného provedení (a dalších dokumentací vyžadovaných Stavebním zákonem) převáděného či poskytovaného Nefinančního příspěvku, zpracované podle platných právních předpisů, geometrického plánu, záručních listů, technických listů,

prohlášení o shodě a další související dokumentace Nefinančního příspěvku, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nefinančního příspěvku,

- f. postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nefinančního příspěvku poskytnutých zhotovitelem HMP a/nebo MČ,
- g. prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu, kterou se rozumí záruka v délce: (i) pro konstrukční systém šest (6) let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti šest (6) let; (iii) pro obvodový a střešní plášť šest (6) let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla tři (3) roky; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem, poškození v důsledku neodborné či nedostatečné péče, ani zaviněné (úmyslné či z nedbalosti) poškození. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části,
- h. realizaci příslušné stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

V.14 Ustanovení Dohody o poskytnutí Nefinančního příspěvku, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Dohodě, 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 Dohody, není-li v konkrétním případě ujednáno jinak.

V.15 Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškerý Nefinanční příspěvek Investora podle této Dohody 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 představujících Nefinanční příspěvek může váznout Povolné zatížení.

#### Odchylky ve výměře

V.16 Není-li ve vztahu ke konkrétnímu Nefinančnímu příspěvku sjednáno jinak, skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem HMP podle této Dohody bude stanovena na základě geodetického zaměření a geometrického plánu, přičemž nesmí klesnout o více než 5 % oproti předpokládané výměře uvedené v této Dohodě; zároveň platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Dohodě nebo účel obvyklý.

#### Podmínka v Metropolitním plánu

V.17 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části v době, kdy (1) na Pozemcích bude dle platné územně plánovací dokumentace rozhodování v území podmíněno uzavřením Podmiňující plánovací smlouvy (dále jen „**Podmínka**“), (2) k Investičnímu záměru či jeho části dosud nebylo vydáno pravomocné povolení a (3) Investiční záměr či jeho část nelze bez uzavřené Podmiňující plánovací smlouvy povolit, lhůty splatnosti Finančního příspěvku Investora dle čl. V.7 této Dohody a lhůty splatnosti Nefinančního příspěvku Investora dle čl. V.12 a násl. této Dohody neběží, ani nezačnou běžet, a to až do doby odpadnutí Podmínky uzavření Podmiňující plánovací smlouvy pro povolení Investičního záměru či jeho části v platné územně plánovací dokumentaci (uplynutím doby trvání Podmínky, změnou územně plánovací dokumentace vedoucí k odstranění Podmínky či jinak).

Po odpadnutí Podmínky pokračují lhůty splatnosti ve svém původním běhu, neskončí však dříve než jeden (1) měsíc ode dne, kdy začaly znovu běžet.

Pokud bude zrušení Plánovací smlouvy či její části v době trvání Podmínky bránit povolení pouze části Investičního záměru, staví se lhůty splatnosti pouze s ohledem na část Příspěvku Investora vztahující se k této části Investičního záměru. To platí i pro část Příspěvku vázanou na dosažení Cílového stavu

ÚPD, pokud v době trvání Podmínky nelze Investiční záměr povolit. Pokud trvání Podmínky brání povolení pouze části Investičního záměru, staví se splatnost pouze poměrné části Příspěvků vázaného na dosažení Cílového stavu ÚPD.

- V.18 Dojde-li k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části ve smyslu čl. V.17 této Dohody, některá ze Smluvních stran předloží písemnou výzvu na zahájení jednání o uzavření Nové smlouvy dle čl. III.2 Dohody a tato Dohoda nebude ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy z důvodů výhradně na straně Municipality uzavřena, nedojde k úpravě výše dosud neposkytnuté části Finančního příspěvku ani jiných částek uvedených v této Dohodě o míru inflace dle Inflačního indexu v souladu s čl. V.11 této Dohody za období trvání překážky, kterou se rozumí doba od uplynutí Lhůty k uzavření Nové smlouvy 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.11 této Dohody 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 příspěvku ani jiné částky uvedené v této Dohodě 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).

#### Vypořádání při uzavření Nové smlouvy

- V.19 Dojde-li k uzavření Nové smlouvy, a to i po vzniku nároku na Příspěvek dle čl. V.2 Dohody, Smluvní strany v ní vždy upraví zároveň vztah k této Dohodě a k poskytnutému Příspěvku nebo k plnění poskytnutému dle zrušené Plánovací smlouvy. Investor není v každém případě povinen poskytovat podle této Dohody znovu Příspěvek v rozsahu, v jakém je povinen jej poskytnout podle Nové smlouvy, popř. nebude povinen poskytnout plnění podle Nové smlouvy v rozsahu, v jakém Příspěvek poskytl podle této Dohody.

## **VI. Další závazky Investora**

- VI.1 Pokud vznikne Municipality nárok na Příspěvek dle této Dohody, Investor splní také další závazky uvedené v tomto čl. VI. Dohody, jejichž obsah vychází z ujednání Smluvních stran ohledně dalších závazků Investora sjednaných v Plánovací smlouvě, které nebudou moci být splněny v důsledku jejího zrušení.
- VI.2 Obsah závazků vychází z ujednání Smluvních stran ohledně dalších závazků Investora sjednaných v Plánovací smlouvě, které nebudou moci být splněny v důsledku jejího zrušení.
- VI.3 Pokud by byla zrušena pouze část Plánovací smlouvy a povinnost Investora splnit další závazky dle Plánovací smlouvy by zanikla pouze z části, pak v rozsahu, v jakém tato povinnost trvá na základě Plánovací smlouvy, není Investor povinen plnit tyto závazky podle této Dohody, a to bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody.
- VI.4 Pro případ, že by Nefinanční příspěvek nebo jeho dílčí část nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Dohodou, nebo nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci, nebo nemohlo být pro porušení Dohody Investorem řádně užíváno či využito, je MČ a/nebo HMP oprávněna takový Nefinanční příspěvek nebo jeho část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a případně do správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního příspěvku nebo jeho části do souladu s touto Dohodou.

VI.5 Převezme-li MČ a/nebo HMP část Nefinančního příspěvku bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Dohodou do vlastnictví HMP a případně do správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP 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/HMP k nápravě dle bodu (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 po Investoru, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění dle této Dohody poskytnuta, nejméně však v délce tří (3) let od převedení příslušné části Nefinančního příspěvku do vlastnictví HMP. Nároky dle bodu (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP 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 a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investoru náhradu škody způsobené porušením Dohody Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

## VII. Zajištění

VII.1 Zajištění pohledávek Municipalit z této Dohody bude Investorem poskytnuto ve stejném rozsahu, v jakém bylo sjednáno zajištění pohledávek Municipalit v Plánovací smlouvě. V nejširším možném rozsahu budou rovněž zachovány ostatní podmínky zajištění pohledávek Municipalit, jaké byly sjednány v Plánovací smlouvě. Investor zejména zajistí:

- (i) k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora vůči HMP a MČ samostatně vystavení Ručitelského prohlášení  $A_K$  ve prospěch HMP a samostatně vystavení Ručitelského prohlášení  $B_K$  ve prospěch MČ ze strany Ručitele K, a dále samostatně vystavení Ručitelského prohlášení  $A_P$  ve prospěch HMP a samostatně vystavení Ručitelského prohlášení  $B_P$  ve prospěch MČ ze strany Ručitele P, vše v souladu s § 2018 a násl. Občanského zákoníku, a doručení těchto Ručitelských prohlášení HMP a MČ současně s návrhem na uzavření této Dohody;
- (ii) že Ručitelská prohlášení budou ve všech podstatných ohledech odpovídat vždy vzorovému znění ručitelských prohlášení, které tvoří přílohu Plánovací smlouvy, a budou Ručitelem K, jakož i Ručitelem P, vystavena a udržována jako platná a závazná po celou dobu trvání této Dohody;
- (iii) že se Ručitel K zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to vůči HMP do celkové výše Limitu zajištění K pro HMP a vůči MČ do celkové výše Limitu zajištění K pro MČ;
- (iv) že se Ručitel P zaváže k zajištění řádného a včasného splnění všech Zajištěných dluhů Investora, a to vůči HMP do celkové výše Limitu zajištění P pro HMP a vůči MČ do celkové výše Limitu zajištění P pro MČ;
- (v) vystavování Nového Ručitelského prohlášení a Obnoveného Ručitelského prohlášení ze strany Ručitele K, jakož i Ručitele P, v případech uvedených v Plánovací smlouvě.

## VIII. Utvrzení závazků z Dohody

VIII.1 Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že pokud by jedním jednáním Investora mělo současně dojít k porušení obdobných povinností dle Plánovací smlouvy a dle této Dohody, a obě tato porušení

by byla sankcionována smluvní pokutou dle Plánovací smlouvy i dle Dohody, pak je příslušná Municipality oprávněna takovou smluvní pokutu požadovat jen jednou, a to za trvání Plánovací smlouvy vždy jen na jejím základě.

#### Porušení Základních parametrů

VIII.2 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při přípravě, realizaci a existenci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry a podá žádost o povolení Investičního záměru či jeho části, nebo ji změní, nebo Investiční záměr realizuje způsobem, který je v rozporu se Základními parametry, přičemž toto porušení spočívá v překročení

- i) Maximální kapacity HPP dle čl. IV.1i), aniž by zároveň byly splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity HPP dle čl. IV.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m<sup>2</sup>, o který Maximální kapacitu HPP v rámci Investičního záměru překročí.
- ii) součtu Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP za situace, kdy jsou splněny podmínky pro čerpání Dodatečné kapacity dle čl. IV.1ii), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP či MČ, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každý započatý 1 m<sup>2</sup>, o který součet Maximální kapacity HPP a Dodatečné kapacity HPP v rámci Investičního záměru překročí.

VIII.3 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. IV.2 této Dohody dodržet při přípravě, realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry a podá žádost o povolení Investičního záměru či jeho části, nebo ji změní, nebo Investiční záměr realizuje způsobem, který je v rozporu se Základními parametry, přičemž toto porušení spočívá v porušení jiného Základního parametru než dle čl. IV.1i) (tj. Maximální kapacity HPP) nebo dle čl. IV.1ii) (tj. Maximální kapacity HPP navýšené o Dodatečnou kapacitu HPP při splnění tam uvedených podmínek), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě sto osmdesáti (180) dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ či HMP, pak uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **67.091.948 Kč** (slovy: šedesát sedm milionů devadesát jeden tisíc devět set čtyřicet osm korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

VIII.4 Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, která jsou spojena 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. VIII.2 i dle čl. VIII.3, může příslušná Municipality požadovat pouze tu z uvedených smluvních pokut, která bude vyšší. Za porušení povinnosti Investora podle čl. IV.2 této Dohody, za které vzniká nárok na smluvní pokutu podle čl. VIII.2 i dle čl. VIII.3, 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 Investora zajistit dodržení Základních parametrů v souvislosti s výstavbou na Pozemcích i ze strany třetích osob.

#### Porušení povinnosti oznámit čerpání Dodatečné kapacity HPP

VIII.5 Poruší-li Investor svou oznamovací povinnost dle čl. IV.9, pak Investor uhradí HMP i MČ (a to každému zvlášť) smluvní pokutu ve výši **440.000 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých), a to za každé porušení.

#### Porušení povinností dle čl. IX této Dohody

- VIII.6 Poruší-li Investor své povinnosti dle čl. IX této Dohody, uhradí HMP a MČ, každému jednou polovinou, smluvní pokutu ve výši **440.000 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

- VIII.7 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Dohody, uhradí oprávněnému věřiteli (dle okolností MČ nebo HMP) úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Prodlení se zřízením zajištění

- VIII.8 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. předáním řádně vystaveného Ručitelského prohlášení, Nového ručitelského prohlášení nebo Obnoveného ručitelského prohlášení, resp. složení peněžní jistoty či v prodlení se splněním kteréhokoli ze závazků dle čl. VII této Dohody, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení písemného upozornění ze strany HMP a/nebo MČ, je povinen uhradit (i) ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši **16.000 Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) a zároveň (ii) ve prospěch HMP smluvní pokutu ve výši **16.000 Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.

Prodlení s Nefinančním příspěvkem

- VIII.9 Za každý započatý den prodlení Investora se splněním povinnosti převést vlastnické právo k Nefinančnímu příspěvku, resp. pozemkům, na kterých bude realizován Nefinanční příspěvek (pokud bude Nefinanční příspěvek součástí pozemku) na HMP a případně do správy MČ nebo uzavřít licenční smlouvu ve prospěch HMP a/nebo MČ, ve lhůtách dle této Dohody, uhradí Investor HMP a/nebo MČ smluvní pokutu ve výši **0,1 %** referenční hodnoty příslušného Nefinančního příspěvku za každý započatý den prodlení, přičemž maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ustanovení může dosáhnout vždy maximálně **150 %** hodnoty daného Nefinančního příspěvku.

Náhradní finanční plnění

- VIII.10 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nefinančnímu příspěvku, resp. pozemkům, na kterých bude realizován Nefinanční příspěvek (pokud bude Nefinanční příspěvek součástí pozemku) ve prospěch HMP a případně do správy MČ nebo k uzavření licenční smlouvy ve prospěch HMP a/nebo MČ ve lhůtách stanovených touto Dohodou, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle V.12 této Dohody, a Investor nezjedná nápravu ani do šesti měsíců od písemné výzvy HMP a/nebo MČ k nápravě, je HMP a/nebo MČ oprávněno požadovat namísto Nefinančního příspěvku náhradní finanční plnění ve výši součinu:

- i) předpokládané hodnoty Nefinančního příspěvku, kterou je HMP a/nebo MČ oprávněno navýšit o inflaci obdobně postupem dle čl. V.11 této Dohody, a
- ii) sankčního koeficientu ve výši **1,5**.

- VIII.11 Požádalo-li HMP a/nebo MČ o náhradní plnění dle čl. VIII.10 této Dohody, pak okamžikem úhrady takového náhradního plnění zaniká závazek Investora realizovat příslušný Nefinanční příspěvek. Tím není dotčena povinnost Investora převést do vlastnictví HMP, popř. do správy MČ, Pozemek pro Bulvár, Pozemek pro Park a Pozemek pro Základní školu. Možné uplatnění nároků na náhradní finanční plnění dle čl. VIII.10 se nedotýká smluvní pokuty za prodlení s převodem pozemků dle čl. VIII.9, která se uplatňuje samostatně a bez ohledu na to, zda a kdy HMP a/nebo MČ uplatní právo na náhradní finanční plnění.

#### Společná ustanovení k utvrzení závazků

- VIII.12 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- VIII.13 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VIII.14 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných utvrzených povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy Municipality, které nemají pouze majetkový význam.

#### Maximální výše smluvních pokut

- VIII.15 Bez ohledu na jiná ujednání této Dohody platí, že celková výše všech smluvních pokut případně uložených dle této Dohody Investorovi celkově nepřekročí částku **447.289.654 Kč** (slovy: čtyři sta čtyřicet sedm milionů dvě sta osmdesát devět tisíc šest set padesát čtyři korun českých). Do této částky se však nezahrnují sankce, které mají charakter náhradního finančního plnění namísto neposkytnutého nefinančního plnění, tj. dle čl. VIII.10. Náhradní finanční plnění dle čl. VIII.10 a další platby dle čl. VIII.9 či jiná plnění podle této Dohody přímo související s konkrétním Nefinančním příspěvkem, které poskytuje Investor Municipality, nepřesáhne **150 %** předpokládané (referenční) hodnoty daného Nefinančního příspěvku.

## **IX. Zcizení Pozemků a postoupení Dohody**

#### Za trvání Plánovací smlouvy

- IX.1 Během trvání Plánovací smlouvy lze tuto Dohodu postoupit za stejných podmínek jako je uvedeno v Plánovací smlouvě. Budou-li během trvání Plánovací smlouvy splněny podmínky pro postoupení Plánovací smlouvy, učiní Smluvní strany všechny potřebné kroky k tomu, aby společně s postoupením Plánovací smlouvy došlo k postoupení této Dohody na stejného postupníka.

#### Po zrušení Plánovací smlouvy

- IX.2 Poté, co případně dojde k pravomocnému zrušení Plánovací smlouvy nebo její části, uplatní se dále stanovena pravidla ohledně zcizení Pozemků a postoupení Dohody.
- IX.3 Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této Dohody 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 Dohody. Municipality se zavazují vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření Smlouvy o postoupení nejpozději do čtyřiceti pěti (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 sto dvaceti (120) dnů od zahájení jednání. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním a uzavřením Smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka. Municipality neodmítnou uzavřít bez zbytečného odkladu Smlouvu o postoupení se společností ze skupiny Ručitele K nebo Ručitele P (osoby ovládající či ovládané ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů), pokud splňuje podmínky stanovené v čl. IX.4 této Dohody.
- IX.4 Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, osoba, na kterou má být Dohoda postoupena, musí vždy splňovat dále uvedené podmínky (čímž není dotčena možnost HMP i MČ odmítnout postoupení Dohody 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

- IX.5 Požádá-li Investor, v souvislosti s postoupením této Dohody nebo její části na jinou osobu, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí HMP a MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti HMP a MČ tyto informace doplní. HMP a MČ 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 HMP a/nebo MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním (např. s ohledem na nedostatečnou bonitu nezaručující schopnost splnit zajišťované závazky nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele). Odsouhlasí-li HMP i 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 Dohodě.
- IX.6 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Dohody zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Dohody učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

## **X. Přechodná ustanovení**

- X.1 Strany jsou si vědomy, že definice HPP ÚP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné dle ÚP) je v dílčích ohledech odlišná oproti definici HPP MPP (tj. hrubé podlažní plochy započitatelné (vstupující do výpočtu) dle Návrhu MPP).
- X.2 Smluvní strany se pro případ přijetí Metropolitního plánu, ve kterém bude obsažena definice započitatelných podlažních ploch ve znění Návrhu MPP<sup>5</sup>, domluvily, že pojmem HPP se pro účely této Dohody rozumí HPP ÚP nebo HPP MPP dle pravidel stanovených v čl. X.3.
- X.3 Od Rozhodného dne se pro účely této Dohody uplatní následující pravidla pro výklad pojmu HPP:

<sup>5</sup> Množství hrubých podlažních ploch, jak je definováno v čl. 96 odst. 3 Návrhu MP.

- i) HPP MPP se použije pro posouzení, zda Investor dodržel Základní parametry, zejména Maximální kapacitu HPP nebo Dodatečnou kapacitu HPP; tento postup nesmí být pro Investora méně příznivý, než při posuzování dle definice HPP ÚP;
  - ii) HPP MPP se použije pro stanovení výše splátky části Finančního příspěvku vázaného na povolení Investičního záměru nebo jeho části nebo pro stanovení výše Dodatečného finančního příspěvku, pokud jsou stanoveny ve vazbě na množství povolených HPP;
  - iii) Pro naplnění definice Cílového stavu ÚPD dle I.1iii) postačí, pokud je dosaženo stavu, kdy je na Pozemcích přípustné realizovat vyžadované minimální množství HPP dle definice HPP ÚP nebo dle HPP MPP (dle kterékoli z nich).
  - iv) K Podstatnému omezení Investičního záměru dojde, pokud je kapacita HPP, kterou je přípustné realizovat na Pozemcích, snížena pod stanovenou minimální hranici jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich).
  - v) Investor je oprávněn uplatnit postup dle čl. V.6 této Dohody pouze v případě, že prokáže nevyčerpání Maximální kapacity HPP stanovené jak dle definice HPP ÚP, tak dle definice HPP MPP (obou z nich). Pro účely výpočtu poměrného snížení Příspěvku Investora (*pro rata*) je rozhodná ta definice HPP, která povede k menšímu snížení výše Příspěvku Investora.
  - vi) V ostatních případech se pojmem HPP rozumí HPP MPP, ledaže účel a smysl Dohody zjevně vyžaduje jinak.
- X.4 Pokud bylo před Rozhodným dnem k část Investičního záměru již zahájeno povolovací řízení u příslušného stavebního úřadu a toto řízení nadále probíhá, či pokud byla část Investičního záměru již pravomocně povolena nebo realizována, je Investor povinen do deseti (10) dnů od Rozhodného dne zaslat Municipalitám k této části Investičního záměru přepočtení z HPP ÚP na HPP MPP („**Přepočet**“). Přepočet bude obsahovat minimálně informace kolik HPP ÚP i HPP MPP již bylo na Pozemcích realizováno, povoleno či je aktuálně povolováno a kolik HPP MPP je ještě možné dle Dohody na Pozemcích povolit a realizovat. Pokud Investor HMP či MČ před Rozhodným dnem již poskytl část Finančního příspěvku vázanou na povolení části Investičního záměru, jejíž výše byla stanovena dle HPP ÚP, bude součástí Přepočtu i informace, v jaké výši by Investor tuto část Finančního příspěvku poskytoval, pokud by byla počítána dle HPP MPP, a dále rozdíl mezi oběma částkami („**Přeplatek**“). HMP do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení Přepočtu Investorovi sdělí, zda tento Přepočet schvaluje, nebo Investora vyzve k nápravě s ohledem na přesně specifikované výhrady k Přepočtu. V případě, že by poté, co Investor předložil HMP Přepočet dle tohoto odstavce, v rámci řízení o povolení části Investičního záměru zahájeného před Rozhodným dnem došlo ke změně povolovaných HPP ÚP, předloží Investor HMP ke schválení a MČ pro informaci do deseti (10) dnů ode dne takové změny odpovídajícím způsobem aktualizovaný Přepočet. HMP do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení aktualizovaného Přepočtu Investorovi sdělí, zda tento aktualizovaný Přepočet schvaluje, nebo Investora vyzve k nápravě s ohledem na přesně specifikované výhrady k aktualizovanému Přepočtu.
- X.5 Již poskytnuté části Příspěvku se nevrací. Pokud z Přepočtu schváleného ze strany HMP vyplývá, že Investor poskytl HMP či MČ Přeplatek, bude tento Přeplatek považován za zálohu na další Splátku Finančního příspěvku.
- X.6 Pokud Investorovi vznikne povinnost zaplatit Municipalitám smluvní pokutu z důvodu překročení Maximální kapacity HPP ÚP dle čl. VIII.2i) před Rozhodným dnem, dosud nenastala splatnost takové smluvní pokuty a Investor ji proto Municipalitám k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, je po Rozhodném dni Investor povinen takovou smluvní pokutu Municipalitám uhradit pouze v případě, že bude Investiční záměr (nerozhodno zda povolovaný či realizovaný) Maximální kapacitu HPP překračovat i po Rozhodném dni dle HPP MPP. Pokud Investiční záměr po Rozhodném dni Maximální kapacitu HPP nepřekračuje, k Rozhodnému dni nenastala splatnost výše uvedené smluvní pokuty a Investor ji proto

k Rozhodnému dni dosud nezaplatil, taková povinnost Investora k úhradě smluvní pokuty dle čl. VIII.2i) zaniká. To neplatí v případě, že Investor porušil svou povinnost dle čl. IV.2 Dohody zjevně vědomě či úmyslně. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednaly, že již zaplacená smluvní pokuta se nevrací.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

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

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Dohodou (a ostatními smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Příspěvků Investora, dokončení veškeré výstavby, a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Dohody a ostatních smluvních dokumentů,

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejdéle je však tato Dohoda uzavřena na dobu do 31. 12. 2047.

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

Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Dohody jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Příspěvků Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru a/nebo po ukončení této Dohody výpovědí, odstoupením, jiným jednostranným ukončením Dohody či zrušením.

XI.2 Odstoupení od této Dohody nebo jiné jednostranné ukončení této Dohody nebo zrušení závazků z ní vyplývajících je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Dohodě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Dohody, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků z Dohody soudem. Tuto Dohodu lze jednáním smluvních stran ukončit pouze písemnou formou a pouze z dále vymezených důvodů:

- i) nebude-li Cílového stavu ÚPD dosaženo ani do tří (3) let od uzavření této Dohody, může kterákoliv ze Smluvních stran od Dohody odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než bude opatření obecné povahy, kterým bude vydána územně-plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, schváleno usnesením zastupitelstva HMP; nebo
- ii) dojde-li před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, nebo bude-li v době končící uplynutím deseti (10) let po dosažení Cílového stavu ÚPD a před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části vydána územně plánovací dokumentace či její změna vedoucí k Podstatnému omezení Investičního záměru, může Investor do jednoho (1) roku od účinnosti takového zrušení či vydání vyzvat Municipality k nápravě, tedy k opětovnému dosažení Cílového stavu ÚPD, a pokud ke zjednání nápravy nedojde ani do tří (3) let od doručení této výzvy Municipality, je oprávněn tuto Dohodu vypovědět; nebo
- iii) dojde-li před nabytím právní moci povolení Investičního záměru či jeho podstatné části v rámci přezkumného či soudního řízení k pravomocnému zrušení opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD, nebo jeho části, jehož zrušení vede k Podstatnému omezení Investičního záměru, nebo bude-li v době končící uplynutím deseti (10) let po dosažení Cílového stavu ÚPD vydána územně plánovací

dokumentace či její změna vedoucí k Podstatnému omezení Investičního záměru, a Investor nevyzve Municipality k nápravě do jednoho (1) roku od účinnosti takového zrušení nebo náprava není zjednána do tří (3) let od doručení takové výzvy Investora Municipality, je HMP oprávněna tuto Dohodu vypovědět; nebo

- iv) bude-li Investor v prodlení s poskytnutím Finančního příspěvku a/nebo Nefinančního příspěvku dle této Dohody a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení písemné výzvy k nápravě ze strany příslušné Municipality, je HMP a/nebo MČ oprávněna tuto Dohodu vypovědět; pro vyloučení pochybností se uvádí, že Investor není oprávněn z tohoto důvodu Dohodu vypovědět; nebo
- v) nastanou-li podmínky dle čl. V.17 pro stavení splatnosti Příspěvku Investora či jeho části, nedojde k uzavření Nové smlouvy ve Lhůtě k uzavření Nové smlouvy a bude vydána územně plánovací dokumentace, kterou na Pozemcích dojde k prodloužení Podmínky či stanovení nové podmínky uzavření podmiňující plánovací smlouvy bez které nelze Investiční záměr či jeho podstatnou část na Pozemcích povolit (dále jen „**Nová podmínka**“), může kterákoli Smluvní strana po dobu trvání takové podmínky tuto Dohodu vypovědět; nebo
- vi) konsenzuálním zrušením Plánovací smlouvy ve smyslu § 167 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, pokud v návrhu na zrušení/souhlasu se zrušením zároveň výslovně všechny Smluvní strany uvedou, že navrhuji/souhlasí se zrušením i této Dohody.

- XI.3 Pokud zrušení nebo změna opatření obecné povahy, kterým byla vydána územně plánovací dokumentace odpovídající Cílovému stavu ÚPD nebo Nová podmínka brání povolení jen části Investičního záměru, lze tuto Dohodu při naplnění důvodů dle ii) – v) ukončit jen v rozsahu závazků vztahujících se k té části Investičního záměru, kterou nelze z těchto důvodů povolit. To zahrnuje zejména závazky k dodržení Základních parametrů ve vztahu k takové části Investičního záměru a závazek poskytnout část Příspěvku vázanou na tuto část Investičního záměru.
- XI.4 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.
- XI.5 Pokud na základě stejných okolností má Investor právo vypovědět Plánovací smlouvu i právo odstoupit či vypovědět tuto Dohodu (není-li v daném okamžiku Plánovací smlouva již pravomocně zrušena), pak může Investor od této Dohody odstoupit či ji vypovědět pouze v návaznosti na podání výpovědi Plánovací smlouvy, a to nejdříve šedesát (60) dnů po uplynutí výpovědní lhůty dle Plánovací smlouvy. Pokud však v této době běží řízení o řešení sporu z Plánovací smlouvy, může Investor od této Dohody odstoupit či ji vypovědět teprve po (i) pravomocném ukončení takového sporu o oprávněnost ukončení Plánovací smlouvy výpovědí nebo (ii) po uplynutí dvou (2) let od doručení výpovědi Plánovací smlouvy ostatním Smluvním stranám, podle toho, co nastane dříve. Pokud by však ve sporu z Plánovací smlouvy bylo posléze pravomocně rozhodnuto, že odstoupení či výpověď Plánovací smlouvy nebyla po právu, odstoupení či výpověď této Dohody pozbývá účinku (rozvazovací podmínka).
- XI.6 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že odstoupení od této Dohody či její výpověď nevylučuje případné právo odstupující/vypovídající Smluvní strany domáhat se náhrady újmy v zákonných mezích a v limitech této Dohody.
- XI.7 Investor, HMP a MČ vykonávají každý samostatně svá práva z této Dohody a nesou každý samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Dohody.
- XI.8 Ze všech práv a závazků, které dle znění této Dohody náleží Investorovi jako jedné straně Dohody, jsou oprávnění i zavázání společně a nerozdílně Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o.
- XI.9 Smluvní strany sjednávají, že v případě zániku účasti některé společnosti na straně Investora práva a povinnosti takové společnosti přechází v plném rozsahu na společnost na straně Investora na této Dohodě setrvávající.

XI.10 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Dohody, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Dohody považuje:

- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě;
- ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci; nebo
- iii) nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska příslušných orgánů veřejné moci ve lhůtách stanovených právními předpisy, pokud prokazatelně nevydání rozhodnutí, souhlasu či stanoviska nenastalo z příčiny, kterou způsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním či opomenutím;

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nepůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.). Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v čl. XI.10 Dohody, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.

Municipality berou na vědomí a akceptují, že pro úpravy parkového typu a výsadbu zeleně jsou limitující vegetační období a konkrétní klimatické podmínky. Za porušení této Dohody a nedovolené prodlení s plněním Investora nebude považováno zpoždění se zhotovením a předáním parkových a dalších zelených ploch, které bylo způsobeno nevhodným vegetačním obdobím či nevhodnými klimatickými podmínkami, pokud Investor tomuto prodlení nemohl rozumně předejít.

XI.11 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 jednotek 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.

XI.12 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Dohody nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

XI.13 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu může Investor po HMP požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **10.000.000 Kč** (slovy: deset milionů korun českých) a celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, jejíž náhradu může Investor po MČ požadovat podle této Dohody nebo v souvislosti s ní, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **10.000.000 Kč** (slovy: deset milionů korun českých) a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tyto částky. Do limitu výše náhrady škody ve smyslu tohoto článku Dohody se započítávají také veškeré nároky na náhradu škody, které Investor může požadovat na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní anebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi.

XI.14 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Dohody.

- XI.15 S ohledem na charakter této Dohody se veškeré promlčecí lhůty jakýchkoli práv nebo oprávnění Municipality z této Dohody prodlužují na maximální délku, kterou umožňují právní předpisy.
- XI.16 Smluvní strany potvrzují, že podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah podmínek této Dohody. Každá Smluvní strana prohlašuje, že tuto Dohodu vyjednala (za pomoci odborných poradců) a uzavřela, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
  - ii) jednala v tísní;
  - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Dohody; případně
  - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora) či vlastní činnosti (v případě Municipality).
- XI.17 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.18 Není-li v této Dohodě stanoveno jinak, lze tuto Dohodu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Dohody považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XI.19 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Dohody užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XI.20 Předloží-li Investor HMP a/nebo MČ podepsané vyhotovení této Dohody, pak se takto podepsané vyhotovení Dohody považuje za neodvolatelnou nabídku na uzavření Dohody ve smyslu § 1738 odst. 2 Občanského zákoníku (dále jen „**Nabídka**“). Nabídka je platná a závazná po dobu od jejího doručení HMP a MČ do **30. 9. 2026** (dále jen „**Doba platnosti**“), přičemž platí, že Investor ji nemůže v Době platnosti odvolat. HMP a MČ mají právo Nabídku přijmout kdykoliv v Době platnosti, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva HMP o Změně ÚP. K přijetí Nabídky, tj. k uzavření Dohody, dojde okamžikem, kdy (i) HMP doručí Investorovi a MČ písemné oznámení o přijetí Nabídky a zároveň (ii) MČ doručí Investorovi a HMP písemné oznámení o přijetí Nabídky. Okamžikem přijetí Nabídky se Dohoda stane platnou. Dohodu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Nabídky a jejím přijetím dle tohoto článku (např. tím, že dojde k uzavření Dohody podpisem příslušného počtu vyhotovení Dohody za osobní přítomnosti zástupců všech stran), přičemž pokud se tak stane v Době platnosti Nabídky, Nabídka tím zaniká a Municipality vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Dohody představující Nabídku, včetně všech příloh.
- XI.21 Současně s Nabídkou předloží Investor Municipality související smluvní dokumenty ke zřízení zajištění dle této Dohody a Plánovací smlouvy.
- XI.22 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.
- XI.23 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XI.24 Tato Dohoda zůstává v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení Plánovací smlouvy a tato Dohoda a Plánovací smlouva jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XI.25 Tato Dohoda jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.

- XI.26 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- XI.27 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Dohody v registru smluv zajistí HMP.
- XI.28 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- XI.29 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto MČ potvrzuje, že uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- XI.30 Tato Dohoda je sepsána v osmi (8) vyhotoveních, z nichž každá z Municipality obdrží po třech (3) vyhotoveních a každý z Investorů po jednom (1) vyhotovení.
- XI.31 Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XI.32 Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:

- |               |                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Příloha č. 1: | Mapový zakres investičního záměru do katastrální mapy, plochy podmíněnosti plánovací smlouvou a Metropolitního plánu                                                                         |
| Příloha č. 2: | Regulační výkres                                                                                                                                                                             |
| Příloha č. 3: | Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně možného Dodatečného finančního plnění za případné čerpání Dodatečné kapacity HPP (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění) |
| Příloha č. 4: | Parametry Nefinančního plnění                                                                                                                                                                |
| Příloha č. 5: | Vzor Smlouvy o postoupení                                                                                                                                                                    |
| Příloha č. 6  | Vzor kupní smlouvy – Nefinanční plnění                                                                                                                                                       |
| Příloha č. 7A | <i>záměrně vypuštěno</i>                                                                                                                                                                     |
| Příloha č. 7B | <i>záměrně vypuštěno</i>                                                                                                                                                                     |
| Příloha č. 8  | <i>záměrně vypuštěno</i>                                                                                                                                                                     |
| Příloha č. 9  | Zadání Architektonické soutěže                                                                                                                                                               |

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

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

---

**Městská část Praha 9**

Mgr. Tomáš Portlík, starosta

---

**Hlavní město Praha**

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

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

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

---

**Harfa District a.s.**

František Dombek, předseda představenstva

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

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Ing. Jan Kozler, jednatel

---

**Harfa District a.s.**

Rudolf Vacek, člen představenstva B

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

---

**Harfa BC C s.r.o.**

Ing. Jan Kolací, jednatel

**DOHODA O ÚPRAVĚ VZÁJEMNÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ PŘI SOUBĚHU  
SMLOUVY O SPOLUPRÁCI A PLÁNOVACÍ SMLOUVY**

**Harfa District a.s.** IČO: 170 58 414 se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27218  
(dále jen „**Harfa District**“)

**Harfa BC C s.r.o.** IČO: 140 84 775 se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 360292  
(dále jen „**Harfa BC C**“)

(Harfa District a Harfa BC C dále společně také jen „**Investoři**“)

A

**Městská část Praha 9** IČO: 00063894 se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 (dále jen „**MČ**“)

(Investoři a MČ dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**dohodu o úpravě vzájemných práv a povinností při souběhu smlouvy o spolupráci a plánovací smlouvy**

(dále jen „**Dohoda**“).

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Mezi Harfa District, Harfa BC C, společností Bestsport, a.s., IČO: 242 14 795, se sídlem Českomoravská 2345/17a, Libeň, 190 00 Praha 9 (dále jen „**Bestsport**“), a MČ byla uzavřena smlouva o spolupráci č. 2024/OSM/0103/OINO ze dne 17. 6. 2024, ve znění jejích případných dodatků (dále jen „**SS**“).
2. Investoři, Hlavní město Praha a MČ připravují uzavření plánovací smlouvy ve smyslu stavebního zákona ve vztahu k projektům realizovaným Investory, v souvislosti s nimiž je uzavřena SS (dále jen „**PS**“).
3. Smluvní strany mají zájem odstranit nebo maximálně omezit překryv, duplicitu a výkladové nejasnosti mezi SS a PS ve svých vzájemných vztazích, aniž by tím byla jakkoli dotčena práva Bestsportu vyplývající ze SS.

4. Smluvní strany výslovně potvrzují, že Bestsport není smluvní stranou této Dohody a že účelem ani následkem této Dohody není změna, omezení, zrušení nebo jiné dotčení práv Bestsportu vyplývajících ze SS.

## **Článek II.**

### **Účel Dohody, přednost PS a rozsah jejího uplatnění**

1. Účelem této Dohody je upravit vzájemné vztahy mezi Investory a MČ při souběhu SS a PS tak, aby po nabytí účinnosti PS nedocházelo mezi Investory a MČ k překryvu, duplicitě plnění ani výkladovým nejasnostem.
2. Ode dne nabytí účinnosti PS budou Investoři a MČ ve svých vzájemných vztazích v otázkách upravených PS postupovat přednostně podle PS, a nikoli podle SS. V rozsahu, v jakém PS upravuje stejnou nebo obdobnou materii jako SS, nebudou Investoři a MČ vůči sobě uplatňovat práva, nároky ani sankce ze SS, ale budou postupovat výlučně podle PS.
3. Ve vztazích mezi Investory a MČ budou po nabytí účinnosti PS ze SS nadále vyplývat pouze ta práva a povinnosti, která: a) se výslovně týkají Bestsportu nebo ochrany jeho práv, b) nejsou upravena v PS, a zároveň c) nejsou s předností aplikace PS podle této Dohody neslučitelná.
4. Tato Dohoda upravuje výlučně vztahy mezi Investory a MČ a není změnou ani ukončením SS ve vztahu k Bestsportu.

## **Článek III.**

### **Vyloučení duplicity plnění, zachování práv Bestsportu a příloha č. 9 SS**

1. Jakékoli peněžité nebo nepeněžité plnění poskytnuté Investory MČ nebo v její prospěch podle PS se v odpovídajícím rozsahu považuje ve vzájemných vztazích mezi Investory a MČ rovněž za plnění odpovídající povinnosti Investorů podle SS, a MČ se zavazuje, že po Investorech nebude ve vztahu ke stejné věci, stejnému účelu a stejnému rozsahu požadovat vedle plnění podle PS ještě další samostatné plnění podle SS.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tato Dohoda nezakládá, nemění ani neruší jakákoli práva či povinnosti Bestsportu vyplývající ze SS; ve vztahu k Bestsportu zůstává SS nedotčena a tato Dohoda bude vždy vykládána tak, aby Bestsportu nevznikla újma na jeho právech ze SS.
3. Smluvní strany se zavazují při plnění PS a této Dohody postupovat tak, aby nebyla porušena ustanovení SS týkající se Bestsportu, zejména ustanovení vztahující se k řešení Veřejného prostoru a k požadavkům uvedeným v příloze č. 9 SS. Smluvní strany současně potvrzují, že v PS bude výslovně upraveno, že při zadání architektonicko-urbanistické soutěže musí být požadavky dle přílohy č. 9 SS zohledněny.
4. PS ani žádné jednání podle této Dohody nebude vykládáno jako souhlas Bestsportu se zásahem do jeho pozemků ani jako založení práva Investorů nebo MČ takové zásahy bez samostatného právního titulu provést. Pokud bude řešení Veřejného prostoru nebo výstupy architektonicko-urbanistické soutěže zahrnovat i plochy nebo režimy týkající se pozemků Bestsportu, budou je Investoři a MČ ve vztahu k těmto pozemkům považovat pouze za koncepční nebo podmíněné řešení, nebude-li mezi příslušnými osobami sjednáno jinak.

#### **Článek IV**

##### **Postup při pochybnostech**

1. Vzniknou-li mezi Smluvními stranami pochybnosti o tom, zda se v konkrétní otázce má ve vzájemných vztazích mezi Investory a MČ použít SS nebo PS, jsou Smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu zahájit jednání a přijmout takový výklad nebo postup, který: a) vyloučí duplicitu plnění, b) zachová přednost PS ve vzájemných vztazích mezi Investory a MČ, a c) současně nezasáhne do práv Bestsportu ze SS.
2. V pochybnostech se ujednání SS mezi Investory a MČ vyloží tak, aby byla zachována práva Bestsportu, nedocházelo k duplicitnímu plnění mezi Investory a MČ a ve vzájemných vztazích mezi Investory a MČ měla přednost PS.
3. Na žádost kterékoli Smluvní strany si Smluvní strany poskytnou bez zbytečného odkladu potřebnou součinnost k potvrzení, že určité plnění poskytnuté podle PS bylo započteno na odpovídající povinnost podle SS nebo že určitá otázka je mezi nimi nově vykonávána a posuzována podle PS. Pokud to bude vhodné pro další průběh plnění PS a SS, zavazují se Smluvní strany jednat v dobré víře o přijetí dalšího doplňujícího ujednání nebo dodatku k této Dohodě.

#### **Článek V**

##### **Trvání Dohody a vztah k zániku PS**

1. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou a účinnosti podle pravidel uvedených v závěrečných ustanoveních této Dohody; pravidla o přednosti PS a o vyloučení duplicitního uplatňování SS se použijí ode dne nabytí účinnosti PS.
2. Zanikne-li PS nebo pozbudou-li její účinky ve vztahu k určité části práv a povinností Smluvních stran, přestane se v odpovídajícím rozsahu uplatňovat i přednost PS podle této Dohody a ve vztazích mezi Investory a MČ se znovu použije SS, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
3. Zánikem nebo neúčinností PS nejsou dotčena ustanovení této Dohody, jejichž smyslem je ochrana práv Bestsportu, vyloučení duplicitního plnění již poskytnutého a výkladové řešení vztahu mezi SS a PS.

#### **Článek VI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Dohoda představuje ujednání výlučně mezi Investory a MČ a není změnou SS ve vztahu k Bestsportu.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato Dohoda nezakládá žádné povinnosti hlavního města Prahy a žádné ujednání této Dohody nemůže být vykládáno v neprospěch práv hlavního města Prahy, vyplývajících z PS. Tato Dohoda nemá ve vztahu k hlavnímu městu Praze žádný vliv na výklad PS ani na rozsah práv a povinností hlavního města Prahy z PS.“
3. Tuto Dohodu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
4. Je-li některé ustanovení této Dohody neplatné nebo neúčinné, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení; Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nahradit novým, které bude co nejlépe odpovídat původnímu účelu.
5. Tato Dohoda se řídí českým právem.
6. Tato Dohoda je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení, MČ tři vyhotovení.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Dohoda může podléhat uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. MČ se zavazuje zajistit uveřejnění této Dohody v registru smluv v zákonné lhůtě. Dohoda nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
8. Uzavření této Dohody schválilo Zastupitelstvo Městské části Praha 9 dne **XX.XX.2026**, č. usnesení **XXXXXXXX**.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
**Harfa District a.s.**

Jméno:

Oprávnění:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
**Harfa BC C s.r.o.**

Jméno:

Oprávnění:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ 2026

\_\_\_\_\_  
**Harfa District a.s.**

Jméno:

Oprávnění:

\_\_\_\_\_  
**Harfa BC C s.r.o.**

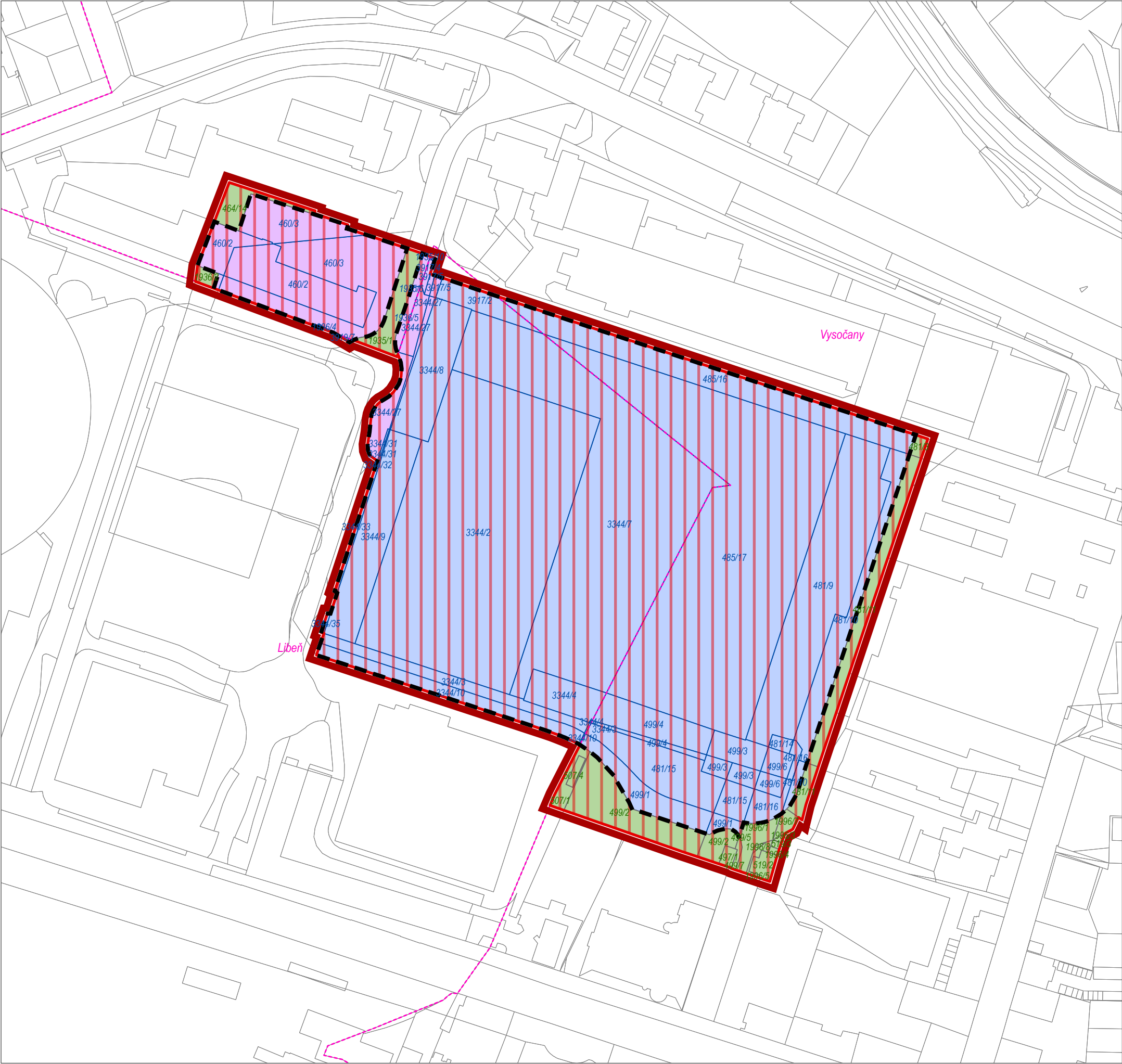
Jméno:

Oprávnění:

\_\_\_\_\_  
**Městská část Praha 9**

Jméno:

Oprávnění:



Záměr

# Howden

Investor

**Harfa District a.s.**  
**Harfa BC s.r.o.**

Dotčená plocha dle MPP

**P101 - 411/052/2244**  
**(03) 35×10,0 35/5/7**

## LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Regulativy Metropolitního plánu**
  - transformační plocha 411/052/2244
  - oblast nových struktur P101
- Pozemky dle vlastnictví**
  - Pozemky Harfa District a.s.
  - Pozemky Harfa BC C s.r.o.
  - Pozemky dotčených 3. osob
- Podkladní vrstvy**
  - hranice katastrálního území
  - hranice parcel katastru nemovitostí

Zpracoval

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor územního rozvoje  
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory  
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1



**Měřítko 1 : 2 000**  
**Datum 05/2026**

025 / Vysočany

411/025/2088

411/025/2467

412/852/8093

852 / U Rokytky

411/052/2476

411/052/2550

411/052/2478

411/052/2477

411/052/2635

751 / Trať Nové Spojení

052 / Harfa

Libeň

Vysočany

994/052/1005

411/052/2244

411/052/2551

411/052/2475

411/052/2474

411/052/2473

411/052/2472

411/052/2471

411/052/2470

411/052/2469

411/052/2468

411/052/2467

411/052/2466

411/052/2465

411/052/2464

411/052/2463

411/052/2462

411/052/2461

411/052/2460

411/052/2459

411/052/2458

411/052/2457

411/052/2456

411/052/2455

411/052/2454

411/052/2453

411/052/2452

411/052/2451

411/052/2450

411/052/2449

411/052/2448

411/052/2447

411/052/2446

411/052/2445

411/052/2444

411/052/2443

411/052/2442

411/052/2441

411/052/2440

411/052/2439

411/052/2438

411/052/2437

411/052/2436

411/052/2435

411/052/2434

411/052/2433

411/052/2432

411/052/2431

411/052/2430

411/052/2429

411/052/2428

411/052/2427

411/052/2426

411/052/2425

411/052/2424

411/052/2423

411/052/2422

411/052/2421

411/052/2420

411/052/2419

411/052/2418

411/052/2417

411/052/2416

411/052/2415

411/052/2414

411/052/2413

411/052/2412

411/052/2411

411/052/2410

411/052/2409

411/052/2408

411/052/2407

411/052/2406

411/052/2405

411/052/2404

411/052/2403

411/052/2402

411/052/2401

411/052/2400

411/052/2399

411/052/2398

411/052/2397

411/052/2396

411/052/2395

411/052/2394

411/052/2393

411/052/2392

411/052/2391

411/052/2390

411/052/2389

411/052/2388

411/052/2387

411/052/2386

411/052/2385

411/052/2384

411/052/2383

411/052/2382

411/052/2381

411/052/2380

411/052/2379

411/052/2378

411/052/2377

411/052/2376

411/052/2375

411/052/2374

411/052/2373

411/052/2372

411/052/2371

411/052/2370

411/052/2369

411/052/2368

411/052/2367

411/052/2366

411/052/2365

411/052/2364

411/052/2363

411/052/2362

411/052/2361

411/052/2360

411/052/2359

411/052/2358

411/052/2357

411/052/2356

411/052/2355

411/052/2354

411/052/2353

411/052/2352

411/052/2351

411/052/2350

411/052/2349

411/052/2348

411/052/2347

411/052/2346

411/052/2345

411/052/2344

411/052/2343

411/052/2342

411/052/2341

411/052/2340

411/052/2339

411/052/2338

411/052/2337

411/052/2336

411/052/2335

411/052/2334

411/052/2333

411/052/2332

411/052/2331

411/052/2330

411/052/2329

411/052/2328

411/052/2327

411/052/2326

411/052/2325

411/052/2324

411/052/2323

411/052/2322

411/052/2321

411/052/2320

411/052/2319

411/052/2318

411/052/2317

411/052/2316

411/052/2315

411/052/2314

411/052/2313

411/052/2312

411/052/2311

411/052/2310

411/052/2309

411/052/2308

411/052/2307

411/052/2306

411/052/2305

411/052/2304

411/052/2303

411/052/2302

411/052/2301

411/052/2300

411/052/2299

411/052/2298

411/052/2297

411/052/2296

411/052/2295

411/052/2294

411/052/2293

411/052/2292

411/052/2291

411/052/2290

411/052/2289

411/052/2288

411/052/2287

411/052/2286

411/052/2285

411/052/2284

411/052/2283

411/052/2282

411/052/2281

411/052/2280

411/052/2279

411/052/2278

411/052/2277

411/052/2276

411/052/2275

411/052/2274

411/052/

# Howden

**Harfa District a.s.**  
**Harfa BC s.r.o.**

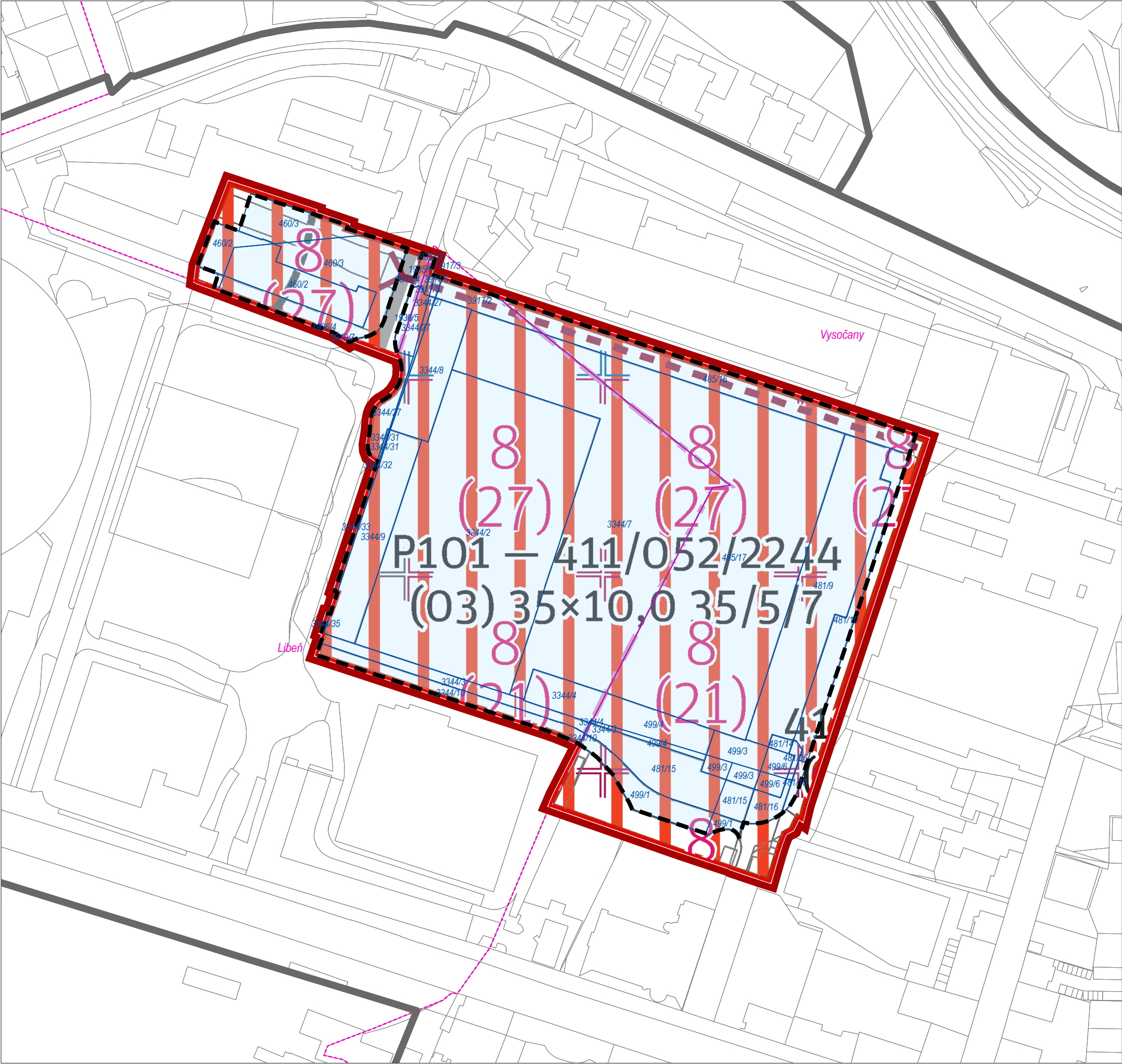
**P101 - 411/052/2244**  
**(03) 35x10,0 35/5/7**

-  Hranice řešeného území
-  Pozemky
- Regulativy Metropolitního plánu**
  -  transformační plocha 411/052/2244
  -  oblast nových struktur P101
  -  plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/052/1005
  -  plocha s hodnotou referenčního koeficientu 0,3
  -  hranice lokalit dle MPP
  -  zastavitelná obytná transformační plocha
  -  zastavitelná rekreační transformační plocha
- Podkladní vrstvy**
  -  hranice katastrálního území
  -  hranice parcel katastru nemovitostí

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA**  
**MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**  
Odbor územního rozvoje  
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory  
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1



**Měřítko 1 : 2 000**  
**Datum 05/2026**



Záměr

# Howden

Investor

**Harfa District a.s.**  
**Harfa BC s.r.o.**

Dotčená plocha dle MPP

**P101 - 411/052/2244**  
**(03) 35×10,0 35/5/7**

## LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Pozemky

### Regulativy Metropolitního plánu

- transformační plocha 411/052/2244
- oblast nových struktur P101
- hranice lokalit dle MPP

### Podkladní vrstvy

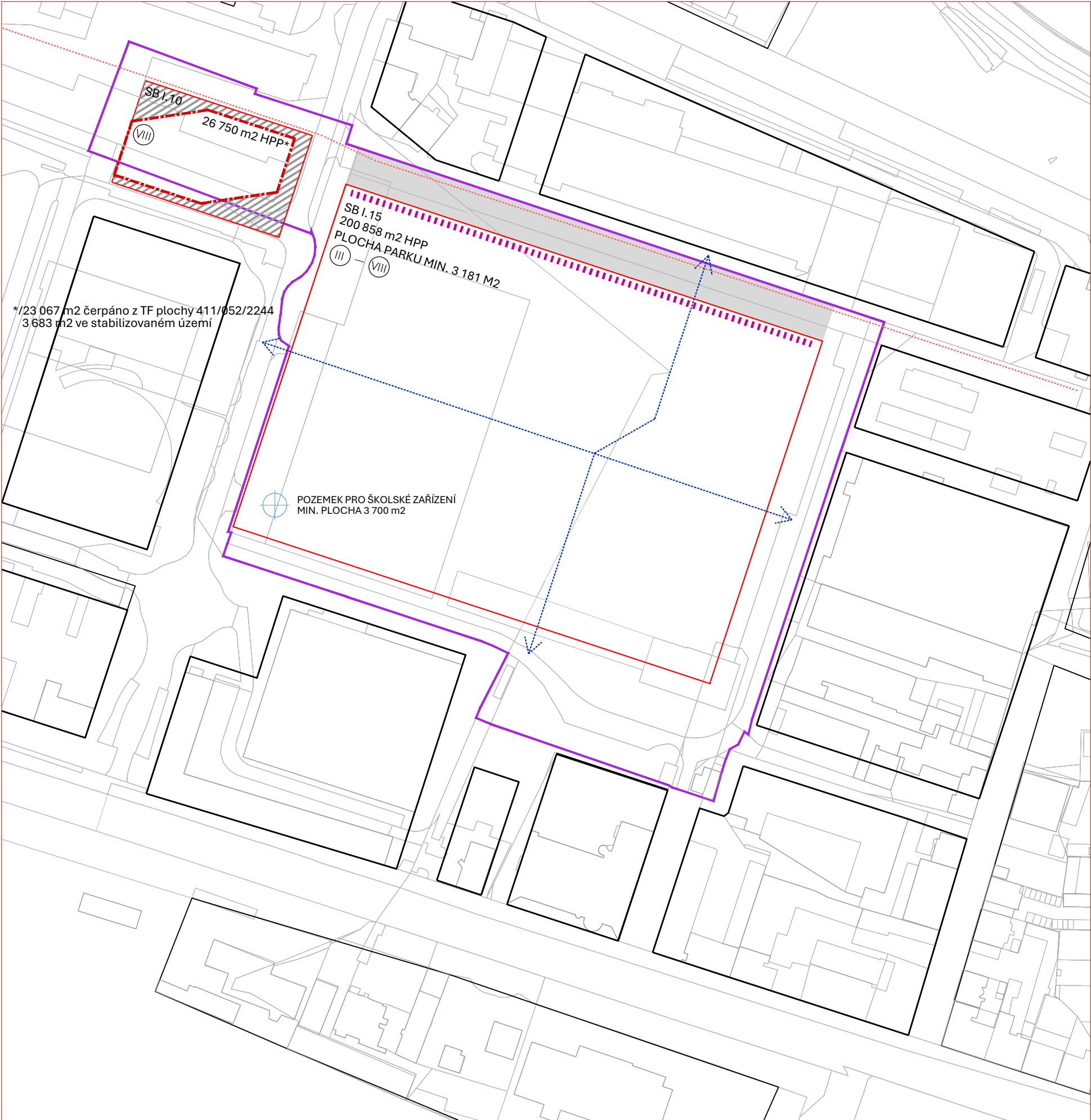
- hranice katastrálního území
- hranice parcel katastru nemovitostí

Zpracoval

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor územního rozvoje  
Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory  
Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1



**Měřítko 1 : 2 000**  
**Datum 05/2026**



| LEGENDA               |                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| PODKLADNÍ VRSTVY      |                                                                                            |
|                       | parcelní kresba - zast. plocha a nádvoří                                                   |
|                       | hranice transformační plochy 411/052/2244                                                  |
|                       | hranice předpokládaných stavebních bloků                                                   |
| ZÁVAZNÉ REGULATIVY    |                                                                                            |
|                       | uliční čára / hranice bloku                                                                |
|                       | stavební čára polouzavřená                                                                 |
|                       | veřejně přístupná část bloku                                                               |
|                       | x m <sup>2</sup> HPP maximální výměra HPP                                                  |
|                       | zařízení školství - HPP není součástí kapacity bloku, definována minimální plochou pozemku |
| DOPORUČENÉ REGULATIVY |                                                                                            |
|                       | uliční prostranství vymezené plošně (uliční čarou)                                         |
|                       | aktivní parter                                                                             |
|                       | bezmotorové propojení - propojení dvou stran bloku                                         |
|                       | cyklotrasa                                                                                 |
|                       | maximální výšková hladina dle nař. hl.m. Prahy 12/2024 (PSP)                               |
|                       | rozsah maximálních výškových hladin dle nař. hl.m. Prahy 12/2024 (PSP)                     |

# Howden

37 číslo změny / číslo podmíněnosti  
Z 3689 / 994/052/1005

investor  
Harfa District a.s. a Harfa BC s.r.o.  
forma dohody

## plánovací smlouva

typ změny měřítko  
transformace II — čtvrtřová

produkční ► smíšená

změna hrubých podlažních ploch

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| stávající — HPP <sub>s</sub>       | 56 997 m²   |
| navýšení — ΔHPP                    | 138 316 m²  |
| navrhované — HPP <sub>N</sub>      | 195 314* m² |
| — max. kapacita HPP <sub>MAX</sub> | 179 728* m² |
| — další kapacita HPP <sub>OV</sub> | 15 586 m²   |

HPP navýšeny na 315% původní kapacity.

\* Smluvní strany vyjádřili souhlas s možností navýšení kapacity o 25 675 m² HPP nad rámec stanovené hodnoty, pakliže bude tato kapacita v souladu s požítovanou ÚS Vysočany, výsledky urbanistické soutěže a v rámci řízení o povolení záměru bude umožněno využití podmínečně přípustné kapacity.

23. května 2026  
náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního a strategického rozvoje, určený zastupitel hl. m. Prahy pro pořítování územního plánu, doc. Ing. arch. Petr Hlaváček + tým MHMP SE4

## Závazky a plnění investora — aktuální dohoda

| položky | množství | ohodnocení na jednotku | ohodnocení |
|---------|----------|------------------------|------------|
|---------|----------|------------------------|------------|

**Plnění určené HMP**  
**1.finanční plnění pro HMP**  
— 1.a finanční plnění na veřejnou infrastrukturu v lokalitě  
— 1.b finanční plnění na administraci plánovacích smluv

|  |  |  |                                                      |
|--|--|--|------------------------------------------------------|
|  |  |  | <b>10 217 513 Kč</b><br>7 732 513 Kč<br>2 485 000 Kč |
|--|--|--|------------------------------------------------------|

**2. Bulvár s cyklostezkou**  
— 2.B pozemek 4 646 m² 694 Kč/m² 3 224 324 Kč  
— 2.C realizace 4 646 m² 6 248 Kč/místo 29 028 208 Kč + 50 % nadstandard

**3. Architektonicko-urbanistická soutěž** 24 000 000 Kč

**4. Křižovatka Českomoravská x Lisabonská** 80 000 000 Kč včetně SSZ  
— 4.C realizace nominálně 80 000 000 Kč

**Plnění určené MČ**  
**5. finanční plnění na výstavbu ZŠ v lokalitě Howden** 194 132 739 Kč

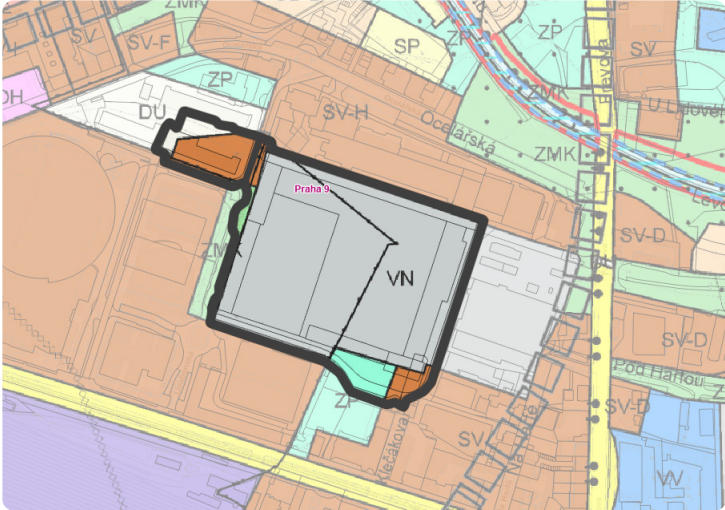
**6. Základní škola** 140 983 309 Kč  
— 6.B pozemek 4 453 m² 13 414 Kč/m² 59 733 591 Kč  
— 6.D projektová dokumentace 540 míst 58 303 Kč/místo 31 483 620 Kč  
— 6.F vyhrazená kapacita 15 586 m² 3 193 Kč/m² 49 766 098 Kč

**7. Park** 15 459 660 Kč  
— 7.B pozemek 3 181 m² 694 Kč/m² 2 207 614 Kč  
— 7.C realizace 3 181 m² 4 166 Kč/m² 13 252 046 Kč + 50 % nadstandard

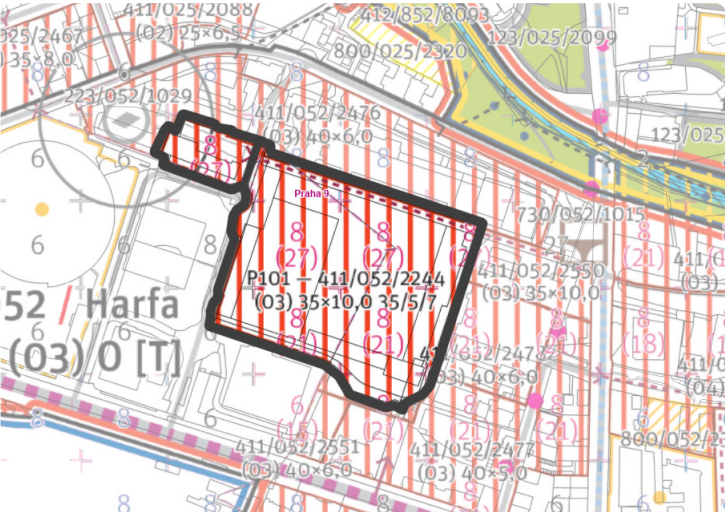
celkem

497 045 752 Kč

V případě podmínečně přípustného navýšení kapacity bude dodatečné plnění formou finanční a bude děleno mezi HMP a MČ v poměru 5:95.



návrh MPP pro opakované veřejné projednání



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

497 045 752 Kč Kč

100,00%

STAV  
NAVÝŠENÍ

972 Kč/m²  
3193 Kč/m²

výše plnění vůči  
referenčnímu výpočtu

**Plnění investora dojednané HMP  
za účasti vedení dotčených MČ je vůči zhodnocení  
pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.**

## PŘÍLOHA Č. 4 – PARAMETRY NEFINANČNÍHO PLNĚNÍ

### ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Budova pro vzdělávání by měla odpovídat programu devítileté základní školy s dvěma paralelkami pro 540 žáků. Škola by měla obsahovat výdejnu gastro a jídelnu (nikoliv varnu), velkou a malou tělocvičnu. Vzhledem k možnosti využít kapacity nedalekých sportovišť a školních areálů se nepředpokládá venkovní sportoviště. Nad rámec 2 x 9 tříd by škola měla obsahovat školní družinu, a jazykové učebny, pracovní učebny výtvarky, IT, kuchyňku a dílnu. Škola by měla být navržena s ohledem na optimalizaci prostorových nároků a zároveň s ohledem na zachování dostatečných prostor pro kvalitní výuku a pobyt.

Plocha pozemku bude min 3700 m<sup>2</sup>, maximálně však do požadované plochy občanské vybavenosti dané Metropolitním plánem. Součástí pozemku mohou být i veřejná prostranství a obslužná infrastruktura.

HPP školy se nezapočítává do celkové HPP území v souladu s metodikou Metropolitního plánu.

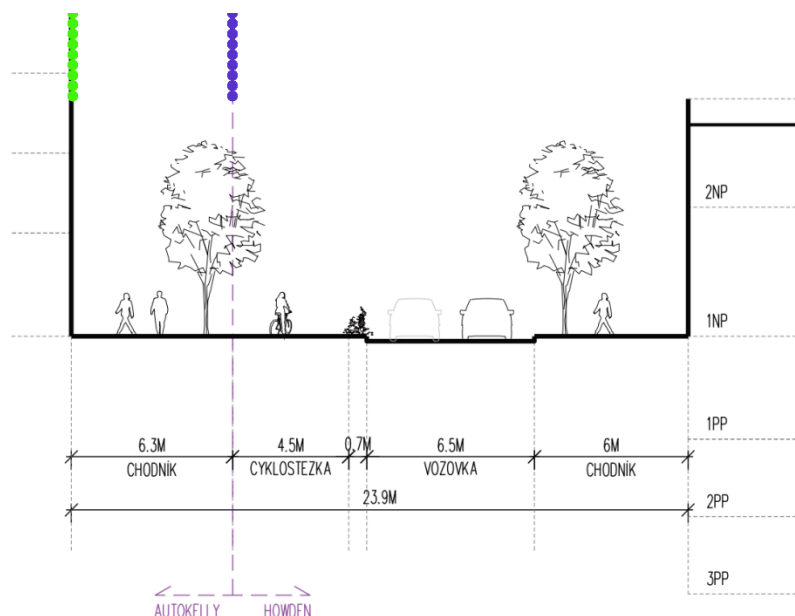
Návrh by měl respektovat Metodiku tvorby zadání a stavebních programů pro nové budovy základních škol v hl. m. Praze schválenou *usnesením RHMP č. 2312 ze dne 4.11. 2024*. Stavební program může být v důvodných případech modifikován dle charakteru území, zamýšleného urbanismu, okolní dostupné infrastruktury či velikosti parcely. Dílčí funkce (jako např. venkovní sportoviště) je možné saturovat na základě konkrétní dohody v okolí v rámci sdílené infrastruktury.

### KAPESNÍ PARK

Min. velikost 3181m<sup>2</sup> dle regulativu Metropolitního plánu. Kapesní park bude navazovat na plochu bulváru. Cílem je vybudování veřejného prostoru pro pěší s průjezdem cyklistů, součástí severojižní průchodnosti územím. Bude obsahovat odpočinkové prostory, mobiliář, květinové záhony, výsadby stromů a prvky modrozelené infrastruktury, vše vycházející z návrhu dle urbanisticko-architektonické soutěže.

### BULVÁR S CHRÁNĚNOU CYKLOTRASOU

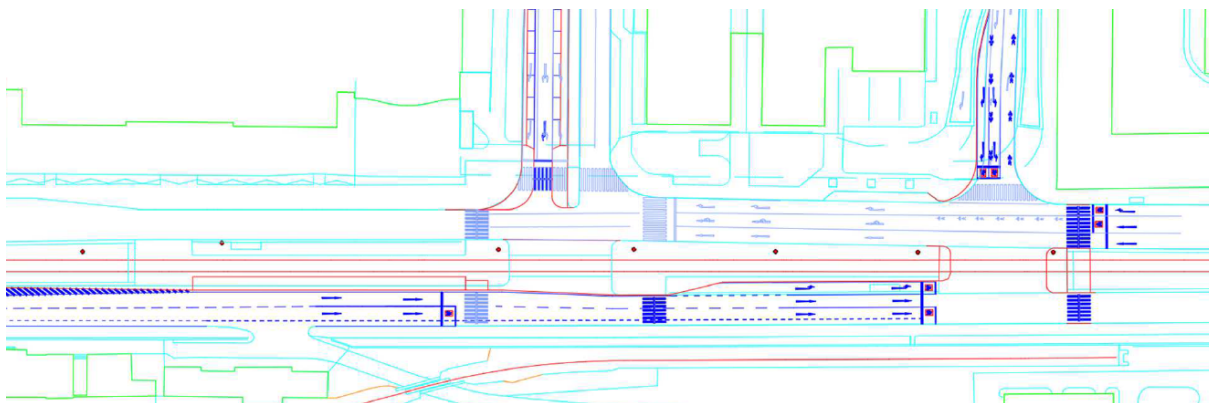
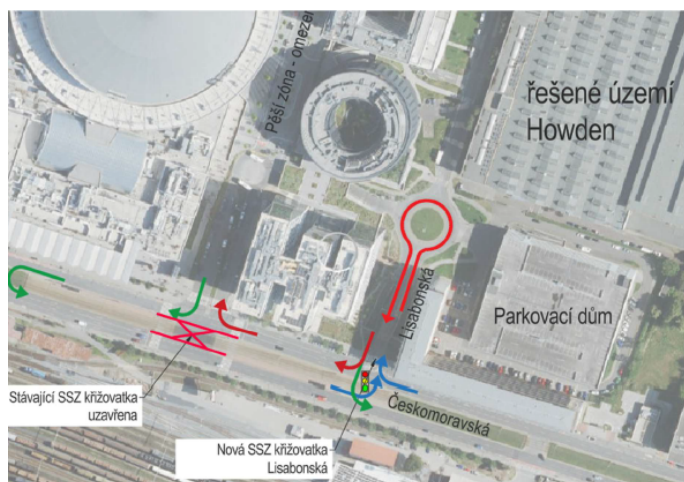
Bulvár musí obsahovat zklidněnou komunikaci městského charakteru, oboustranný chodník pro pěší, mobiliář, oboustranné stromořadí, chráněnou cyklotrasu o šířce min 4,5m a pásy zeleně, případně zálivy pro krátkodobé parkování a zásobování. Vzorové schéma uspořádání městského bulváru.



### KŘÍŽOVATKA ČESKOMORAVSKÁ X LISABONSKÁ

Jedná se o přesun světelné křižovatky do pozice křížení Českomoravská x Lisabonská včetně související rekonstrukce komunikace, zastávek MHD, tramvajového přejezdu, chodníků a přechodů, přesun SSZ, úpravy VDZ a SDZ, přeložek inženýrských sítí, organizace dopravy během výstavby a projekční a inženýrské činnosti.

Přesun byl navržen z důvodu zlepšení propustnosti pro běžnou dopravu projíždějící širším územím a k urbanistickému zkvalitnění dotčeného prostředí. Změna zajistí plnohodnotné napojení nového rozvojového území (ale i dalších záměrů v oblasti) na nadřazenou síť a zlepší propustnost dopravy v širší lokalitě.



## **NADSTANDARDNÍ PLNĚNÍ:**

Soutěžící jsou povinni definovat nadstandardní materiály pro bulvár (včetně chráněné cyklotrasy) a park dle metodik IPR. Konkrétní materiály a opatření, budou uvedeny po soutěži a po konzultaci s jednotlivými správci. Jako například:

- propustné povrchy
- maximalizace zasakování srážkové vody v plochách vegetačních prvků
- modelace povrchových průlehů
- pokud záhony, tak včetně retenčního prostoru (tzv. dešťové záhony)
- kvalitní nakypření prokořenitelného prostoru (často se v parcích vysazuje do zhutněné půdy a navážky)
- koncepční rozmístění stromů s cílem vytvářet stinné a chladné zóny pro pobyt v horku
- doplnění extenzivních travnatých ploch
- pítka a mlžítko
- použití materiálů s nízkou akumulací tepla
- maximalizace umístění zeleně

V rámci veřejného prostoru bude vysazeno stromořadí nových malých stromů (dle Pražských stavebních předpisů) včetně záhonů, dle výsledků urbanisticko-architektonické soutěže.

MZI bude realizována v dostatečném rozsahu vůči množství zeleně, tzn. rozsah MZI odpovídající ploše záhonů a množství stromů (m<sup>2</sup>).

Počítá se s kapénkovou závlahou uvažovanou pro plochy záhonů. Bude realizována akumulární jímka pro závlahu.

Do VP bude v odpovídajícím počtu navržen mobiliář (stojany na kola, odpadkové koše, lavičky, pítka). Další nadstandardní prvky (například dětské nebo workoutové hřiště, vodní prvek) budou podléhat výsledkům urbanisticko-architektonické soutěže.

Pro návrh bude využit pražský mobiliář dle IPR Praha.

V celé ploše je uvažováno použití kombinace dlažby pochozí/pojezdové a vodě propustnými povrchy.

## Příloha č. 5 - Vzor Smlouvy o postoupení

### Smlouva o postoupení plánovací smlouvy

Tuto smlouvu o postoupení plánovací smlouvy (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“) a podle § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

- (1) **Harfa District a.s.**, společnost založená a existující podle českého práva, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 170 58 414, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 27218, zastoupena **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]**

(dále jen „**Harfa District**“)

A

- (2) **Harfa BC C s.r.o.**, společnost založená a existující podle českého práva, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 140 84 775, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 360292, zastoupena **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]**

(dále jen „**Harfa BC C**“)

(Harfa District a Harfa BC C společně dále jen „**Původní investor**“)

*[Specifikace subjektů vystupujících na straně Původního investora bude případně aktualizována podle konkrétní situace v čase uzavírání Smlouvy o postoupení.]*

A

- (3) **[obchodní firma]**, společnost založená a existující podle českého práva, se sídlem **[název ulice a číslo]**, **[město]**, PSČ **[poštovní směrovací číslo]**, IČO: **[identifikační číslo]**, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u **[Krajského / Městského]** soudu v **[město]** pod sp. zn. **[spisová značka]**, zastoupena **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]** a **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]**

(dále jen „**Nový investor**“)

A

- (4) **Městská část Praha 9**, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, IČO: 000 63 894, zastoupena **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]**

(dále jen „**Postoupená strana 1**“)

A

- (5) **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581, zastoupeno **[doplňte jméno a příjmení]**, **[doplňte funkci]**

(dále jen „**Postoupená strana 2**“)

(Postoupená strana 1 společně s Postoupenou stranou 2 dále jen „**Postoupené strany**“)

(Původní Investor, Nový Investor a Postoupené strany dále společně jako „**Strany**“ a každá z nich jednotlivě jako „**Strana**“)

## I. Preamble

- I.1 Původní investor a Postoupená strana 1 jako „MČ“ a Postoupená strana 2 jako „HMP“ uzavřeli dne **[bude doplněno datum]** plánovací smlouvu č. **[bude doplněno číslo]** (dále jen „**Plánovací smlouva**“).
- I.2 Na základě Plánovací smlouvy stanovili Původní investor a Postoupené strany podmínky vzájemné spolupráce ohledně realizace Investičního záměru (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) na Pozemcích (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) a stanovili podmínky pro poskytnutí Plnění investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě), k jehož poskytnutí se, v rozsahu v Plánovací smlouvě stanoveném, zavázal Původní investor jako k dobrovolnému plnění určenému k dalšímu rozvoji Dotčeného území.
- I.3 Společně s Plánovací smlouvou uzavřely její smluvní strany také Dohodu o vypořádání č. **[bude doplněno číslo]**, a to za účelem řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů (dále jen „**Dohoda o vypořádání**“).
- I.4 Strany si přejí za podmínek stanovených v této Smlouvě a v souladu s Plánovací smlouvou postoupit práva a povinnosti z Plánovací smlouvy z Původního investora na Nového investora. Současně si strany přejí v souladu s Dohodou o vypořádání postoupit z Původního Investora na Nového Investora také práva a povinnosti z této Dohody o vypořádání.
- I.5 Tato Smlouva upravuje podmínky a rozsah postoupení práv a povinností z Plánovací smlouvy. Současně s uzavřením této Smlouvy Strany uzavírají také samostatnou smlouvu o postoupení Dohody o vypořádání, na jejímž základě dojde k postoupení práv a povinností z Dohody o vypořádání z Původního investora na Nového investora, a to za obdobných podmínek sjednaných pro postoupení Plánovací smlouvy v této Smlouvě. **[Pro postoupení Dohody o vypořádání se přiměřeně použije tento vzor smlouvy o postoupení; v této Smlouvě i ve smlouvě o postoupení práv a povinností z Dohody o vypořádání bude dále doplněn vztah mezi těmito smlouvami (zejména, zda jsou na sobě závislé či nikoliv)]**
- I.6 Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak nebo pokud z kontextu nevyplývá jinak, má výraz definovaný v Plánovací smlouvě (včetně měnových symbolů) stejný význam i v této Smlouvě nebo v jakémkoli oznámení podaném na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- I.7 **[Preamble, resp. tato Smlouva bude dále doplněna v případě, že k postoupení Plánovací smlouvy dochází z konkrétního důvodu, který bude blíže specifikován na tomto místě nebo v novém článku této Smlouvy; např. v případě zcizení Pozemků nebo jejich části (jak jsou definovány Plánovací smlouvou) bude doplněna alespoň specifikace převodem dotčených Pozemků, specifikace smlouvy na základě které má být nebo byl převod realizován, den nabytí vlastnického práva k dotčeným Pozemkům Novým investorem nebo třetí stranou včetně její identifikace.]**

## II. Postoupení Plánovací smlouvy

- II.1 Původní investor jako postupitel tímto v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona a § 1895 a násl. Občanského zákoníku postupuje (převádí) na Nového investora jako postupníka s účinností postoupení ke dni **[doplňte]** (dále jen „**Den účinnosti**“) svá práva a povinnosti vzniklé na základě nebo v souvislosti s Plánovací smlouvou, včetně práv a povinností existujících i budoucích, splatných i nesplatných, podmíněných i nepodmíněných a včetně práv a povinností vyplývajících z právních předpisů, a to v rozsahu, v jakém veškerá tato práva a povinnosti nebyly ke Dni účinnosti splněny nebo nezankly jiným způsobem než

splněním / užit v případě postoupení toliko části Plánovací smlouvy: vymezeném tímto článkem II.1 Smlouvy a současně v rozsahu, v jakém tato práva a povinnosti nebyly ke Dni účinnosti splněny nebo nezanikly jiným způsobem než splněním] (dále jen „**Předmět postoupení**“). Předmětem postoupení podle této Smlouvy jsou tedy zejména, nikoli však výlučně, následující povinnosti: *[specifikovat postupovaná práva a povinnosti]*

- i) povinnost poskytnout Postoupeným stranám nebo některé z nich Finanční plnění sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy;
  - ii) povinnost poskytnout Postoupeným stranám nebo některé z nich Nefinanční plnění sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy;
  - iii) povinnost dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru nebo jeho části na Pozemcích Základní parametry sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy;
  - iv) povinnosti související se zcizením Pozemků nebo postoupením Plánovací smlouvy sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy;
  - v) povinnosti plynoucí z ustanovení o zajištění závazků sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy;
  - vi) povinnosti plynoucí z ustanovení o utvrzení závazků sjednané v článku *[doplňte]* Plánovací smlouvy.
- II.2 Nový investor přijímá a přebírá od Původního investora veškerá práva a veškeré povinnosti v rozsahu Předmětu postoupení.
- II.3 V důsledku postoupení práv a povinností z Plánovací smlouvy Nový investor:
- i) nahrazuje Původního investora jako smluvní stranu Plánovací smlouvy v pozici Investora a tedy i „stavebníka“ ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona; a
  - ii) vstupuje do závazkového vztahu založeného Plánovací smlouvou.
- II.4 Původní investor postupuje (převádí) na Nového investora všechna svá práva a povinnosti z Plánovací smlouvy ve stavu, v jakém se nacházejí ke Dni účinnosti, tedy k okamžiku účinnosti postoupení dle této Smlouvy.

#### Předání Dokumentů

- II.5 Původní investor prohlašuje, že předal Novému investorovi veškeré dokumenty vztahující se k Předmětu postoupení, které jsou podstatné pro plnění povinností Nového investora jako Investora (dále jen „**Dokumenty**“). K předání a převzetí Dokumentů došlo bez účasti Postoupených stran; o předání a převzetí Dokumentů byl vyhotoven a podepsán písemný předávací protokol.

#### Zajištění

- II.6 Postoupení Předmětu postoupení nemá vliv na platnost a rozsah zajištění poskytnutého Postoupené straně (každé jednotlivě) podle Plánovací smlouvy, a Původní investor a Nový Investor zajistí, že toto zajištění bude i po účinnosti této Smlouvy zajišťovat splnění povinností Investora, které budou svědčit Novému Investorovi. *[Nedohodnou-li se Strany jinak; v Ručitelském prohlášení ověřit, zda je vyžadován písemný souhlas Ručitele k této Smlouvě] [Ustanovení bude adekvátně upraveno, dojde-li v souvislosti s postoupením také k náhradě zajištění postupem dle Plánovací smlouvy]*

### **III. Souhlas s postoupením**

- III.1 Postoupené strany souhlasí s postoupením Plánovací smlouvy z Původního investora na Nového investora a potvrzují, že počínaje Dnem účinnosti mohou Postoupené strany plnit

své povinnosti a uplatňovat svá práva v rozsahu Předmětu postoupení vůči Novému investorovi, a ne vůči Původnímu investorovi, s výjimkou případů, kdy podle právních předpisů mohou uplatňovat tato práva i vůči Původnímu investorovi.

- III.2 Souhlas Postoupených stran s postoupením Plánovací smlouvy je udělen bezúplatně a Postoupené strany za udělení souhlasu s postoupením Plánovací smlouvy nebudou od Původního investora ani Nového investora nárokovat jakékoliv zadostiučinění nebo úplatu ze udělení takového souhlasu nebo v souvislosti s ním.

#### **IV. Úplata**

- IV.1 Práva a povinnosti z Plánovací smlouvy převádí Původní investor na Nového investora bezúplatně. *[podmínky úplaty mohou být sjednány odlišně, případně i v samostatné smlouvě mezi Původním investorem a Novým investorem]*

#### **V. Potvrzení Nového investora**

- V.1 Nový investor se zavazuje a potvrzuje, že ode Dne účinnosti bude plnit veškeré své povinnosti a dluhy dle Plánovací smlouvy či v souvislosti s nimi.
- V.2 Nový investor potvrzuje, že obdržel všechny Dokumenty existující ke dni uzavření této Smlouvy a seznámil se s nimi.

#### **VI. Nový investor jako Investor podle Plánovací smlouvy**

- VI.1 Strany tímto potvrzují, že Nový investor se stává Investorem pro účely Plánovací smlouvy a Dokumentů a že má ode Dne účinnosti veškerá práva a povinnosti Investora podle Plánovací smlouvy.
- VI.2 S účinností ode Dne účinnosti jakýkoli odkaz na „Investora“, který je obsažen v Plánovací smlouvě a jakémkoli jiném Dokumentu, se bude vykládat tak, že zahrnuje Nového investora jako právního nástupce Původního investora.

#### **VII. Kontaktní údaje Nového investora**

- VII.1 Nový investor prohlašuje a oznamuje Postoupeným stranám, že pro účely oznamování a doručování v souvislosti s Plánovací smlouvou budou používat následující kontaktní údaje Nového investora (a jeho zástupců):

*[doplňte obchodní firmu]*

Adresa: *[doplňte]*

K rukám: *[doplňte]*

#### **VIII. Prohlášení a ujištění**

- VIII.1 Původní investor a Nový investor činí Postoupeným stranám prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku VIII. (Prohlášení a ujištění) a berou na vědomí, že Postoupené strany (kterým byla tato Smlouva jimi předložena) se v plném rozsahu spoléhají na jejich pravdivost a úplnost, a to mj. při konání nebo nekonání dalších souvisejících kroků a právních jednání podle Plánovací smlouvy.

##### Splnění podmínek podle Plánovací smlouvy

- i) Nový investor se seznámil s Plánovací smlouvou, včetně všech jejích příloh a dodatků. Původní investor a Nový investor splnili veškeré podmínky a předpoklady pro uzavření této Smlouvy podle článku *[doplňte]*. Plánovací smlouvy. Původní investor a Nový investor prohlašují, že veškeré podmínky a předpoklady pro uzavření této Smlouvy podle článku *[doplňte]*. Plánovací smlouvy splňuje Nový Investor i ke Dni účinnosti.

#### Vznik, způsobilost, souhlasy

- ii) Původní investor a Nový investor mají veškerou potřebnou způsobilost vlastním právním jednáním pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je podle právních předpisů potřebná k uzavření této Smlouvy a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Smlouvy.
- iii) Původní investor a Nový investor jsou oprávněni uzavřít tuto Smlouvu a plnit svoje povinnosti z ní vyplývající a jsou oprávněni k realizaci transakcí předpokládaných touto Smlouvou.
- iv) Původní investor a Nový investor získali všechna potřebná schválení a povolení (včetně jakýchkoli třetích osob) k uzavření této Smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

#### Platné a závazné povinnosti

- v) Tato Smlouva představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání a povinnosti Původního investora a Nového investora vynutitelné vůči nim v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

#### Neexistence porušení povinnosti

- vi) Uzavřením ani plněním této Smlouvy a realizací transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně každého dokumentu, jenž má být uzavřen na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, nedojde k:
  - a. porušení jakéhokoli rozhodnutí, rozsudku, smlouvy nebo jiného omezení jakéhokoli druhu, jimiž jsou Původní investor a Nový investor vázáni;
  - b. porušení jakéhokoli zákona, jenž se na Původního investora a Nového investora vztahuje;
  - c. porušení či ke vzniku práva na zrušení jakékoli povinnosti z jakékoli smlouvy, licence nebo povolení, jichž jsou Původní investor a Nový investor účastníky nebo jimiž jsou vázáni, ani ke vzniku práva na prohlášení jeho předčasné splatnosti; nebo
  - d. ke zkracování jakéhokoli věřitele.

#### Neexistence řízení

- vii) Podle vědomí Původního investora a Nového investora není vůči nim uplatňován žádný nárok ani vůči nim není vedeno žádné právní řízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit transakce předpokládané touto Smlouvou a plnění povinností z ní vyplývajících.

#### Platnost a účinnost Prohlášení a ujištění

VIII.2 Původní investor a Nový investor zajistí, aby Prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku VIII. (Prohlášení a ujištění) byla platná a plně účinná i po dni uzavření této Smlouvy až do doby řádného splnění veškerých povinností podle této Smlouvy s výjimkou těch změn, které budou způsobeny jednáním schváleným Postoupenými stranami nebo vzniknou v důsledku jednání Postoupených stran.

#### Opakování Prohlášení a ujištění

VIII.3 Prohlášení a ujištění Původního investora a Nového investora uvedená v tomto článku VIII. (Prohlášení a ujištění) jsou učiněna ke dni uzavření této Smlouvy a budou považována za opakovaně učiněná Původním investorem a Novým investorem ke každému dni platnosti

této Smlouvy až do doby řádného splnění veškerých povinností podle této Smlouvy a Plánovací smlouvy.

#### Důvěra

- VIII.4 Původní investor a Nový investor berou na vědomí, že Postoupené strany (kterým byla tato Smlouva jimi předložena) budou konat nebo nekonat další kroky a právní jednání podle Plánovací smlouvy spoléhající se na každé jednotlivé Prohlášení a ujištění učiněné Původním investorem a Novým investorem v tomto článku VIII. (Prohlášení a ujištění), a dále prohlašují, že ke dni uzavření této Smlouvy (i) jsou všechna Prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku VIII. (Prohlášení a ujištění) pravdivá, přesná a úplná a nezavádějícího charakteru a (ii) neexistuje žádná skutečnost, jež by byla s kterýmkoli Prohlášením a ujištěním v rozporu.

#### Informační povinnost

- VIII.5 Původní investor a Nový investor jsou povinni nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy nastane jakákoliv změna či okolnost níže uvedena, písemně informovat Postoupené strany o jakékoli změně v Prohlášeních a ujištěních podle této Smlouvy a o jakékoli podstatné okolnosti související s touto Smlouvou a o každé další okolnosti, jež může být důležitá pro transakce předpokládané touto Smlouvou a pro právní a ekonomické postavení Postoupených stran.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

#### Součinnost

- IX.1 Strany budou vzájemně spolupracovat a poskytnou si veškerou součinnost potřebnou pro řádné plnění povinností a pro umožnění výkonu práv podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Strany učiní veškerá další právní a faktická jednání, a to i taková, která nejsou výslovně upravena v této Smlouvě, avšak která budou nezbytná nebo vhodná pro uskutečnění postoupení Plánovací smlouvy za podmínek a v rozsahu stanovených v této Smlouvě nebo jinak nezbytná nebo vhodná pro uskutečnění transakcí upravených touto Smlouvou nebo pokud taková právní nebo faktická jednání přispějí či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy. Tato Smlouva představuje smlouvu ve prospěch Postoupených stran ve smyslu § 1767 Občanského zákoníku.

#### Vzdání se práv

- IX.2 Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli následného porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení doby či lhůty pro plnění jakékoli povinnosti nebo učinění jakéhokoli právního či faktického jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení doby či lhůty pro budoucí plnění dané povinnosti nebo učinění daného právního či faktického jednání, nebo jakékoli jiné povinnosti, právního či faktického jednání.

#### Oddělitelnost

- IX.3 V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, potom neplatnost či nevymahatelnost takového ustanovení nemá a nebude mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují bez zbytečného odkladu poté, co o kterémkoli ustanovení této Smlouvy bude Stranami uznáno nebo pravomocně rozhodnuto, že je neplatné nebo nevymahatelné, anebo že je neplatná či nevymahatelná tato Smlouva jako celek, ve vzájemné součinnosti na základě

výzvy kterékoli ze Stran nebo Postoupených stran nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude platné a vymahatelné a bude nejlépe vyhovovat účelu původního ustanovení a této Smlouvy jako celku tak, aby obsah a smysl původního ustanovení zůstal zachován, případně uzavřít novou smlouvu, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat této Smlouvě, ale nebude stížena vadou, která způsobila její neplatnost. Toto ustanovení je oddělitelné od zbytku této Smlouvy a má povahu ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku. Stranou oprávněnou žádat doplnění této Smlouvy či uzavření nové smlouvy je kterákoli Strana nebo Postoupena strana, dobou doplnění této Smlouvy či uzavření nové smlouvy je nejpozději devadesát (90) dnů poté, kdy budou ostatní Strany k doplnění této Smlouvy či uzavření nové smlouvy písemně vyzvány.

- IX.4 Pokud by tato Smlouva neobsahovala nějaké ustanovení či povinnost, jejichž stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Strany vynaloží veškeré úsilí, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.

#### Změny Smlouvy

- IX.5 Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami. Změna Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. V souladu s Plánovací smlouvou Strany nebudou měnit obsah této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu obou Postoupených stran. Uvedené nebrání Novému investorovi oznámit Postoupeným stranám jeho zájem postoupit dále Plánovací smlouvu nebo její část v souladu s pravidly uvedenými v Plánovací smlouvě.

#### Rozhodné právo

- IX.6 Tato Smlouva a všechny mimosmluvní závazkové vztahy vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky.

#### Soudní pravomoc

- IX.7 Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc rozhodnout jakýkoli spor vyplývající z této Smlouvy nebo s touto Smlouvou související (včetně sporů ohledně existence, platnosti nebo ukončení této Smlouvy nebo ohledně jakéhokoli mimosmluvního závazkového vztahu vzniklého z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní), nebo důsledků její nicotnosti.

#### Počet vyhotovení

- IX.8 Tato Smlouva je vyhotovena v [doplňte (doplňte)] vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Postoupené strany obdrží každá dvě (2) vyhotovení této Smlouvy a každá další Strana jedno (1) vyhotovení.

#### Prohlášení o přístupnosti

- IX.9 Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna způsobem požadovaným platnými a účinnými právními předpisy nebo způsobem dle volby kterékoli Postoupené strany. Strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla případně uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Postoupenou stranou 2, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy. Strany výslovně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejímu zveřejnění bez stanovení jakýchkoli podmínek. Smluvní strany souhlasí s tím, že Postoupená strana [2] tuto Smlouvu uveřejní 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.

#### Schválení v orgánech HMP/MČ

- IX.10 V souladu s § 43 odst. 1 Zákona o HMP tímto HMP potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [doplňte], usnesením č. [doplňte]. MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo v souladu s § 132 odst. 1 Stavebního zákona zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [doplňte], usnesením č. [doplňte].

### **X. Platnost a účinnost**

- X.1 Tato Smlouva vznikne a nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti Dnem účinnosti. *[Dnem účinnosti se rozumí den účinnosti postoupení dle této Smlouvy; nedohodnou-li se Strany jinak bude totožný se dnem účinnosti této Smlouvy]*
- X.2 Tato Smlouva byla uzavřena v den uvedený jako poslední u podpisů Stran připojených níže.
- X.3 Strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- X.4 *[Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy: [doplňte případně přílohy nebo odstraňte toto ustanovení, nebudou-li přílohy žádné]*

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

## PODPISOVÁ STRANA

V [doplňte] dne \_\_\_\_\_

V [doplňte] dne \_\_\_\_\_

Za **Harfa District a.s.**

Za **Harfa BC C s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

V [doplňte] dne \_\_\_\_\_

Za **[doplňte obchodní firmu Nového investora]**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

V [doplňte] dne \_\_\_\_\_

Za **Hlavní město Prahu**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

V [doplňte] dne \_\_\_\_\_

Za **Městskou část Praha 9**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: [doplňte]  
Funkce: [doplňte]

## Příloha č. 6 - Vzor kupní smlouvy – Nefinanční plnění

### Kupní smlouva

Tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) následující smluvní strany:

[...]

se sídlem [...], IČO: [...],

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

zastoupena: [...]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

**Hlavní město Praha,**

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581,

zastoupeno: [...], primátorem

[Varianta, pokud bude Nefinanční plnění svěřeno do správy MČ9:

**Městská část Praha 9,**

se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, IČO: 000 63 894,

zastoupena: [...], starostou]

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně též „**Smluvní strany**“)

[Vzor kupní smlouvy bude upraven tak, aby odpovídal konkrétnímu Nefinančnímu plnění, které má být touto smlouvou v daném případě převedeno při respektování principů obsažených v tomto vzoru a Plánovací smlouvě.]

### I. Preambule

- I.1. Prodávající, [var s MČ9: Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00 (dále jen „**HMP**“)], Kupující a další smluvní strany uzavřely dne [...] Plánovací smlouvu č. [...] (dále jen „**Plánovací smlouva**“), jejímž předmětem je úprava práv a povinností při přípravě a realizaci Investičního záměru (jak je definován Plánovací smlouvou) Prodávajícího na pozemcích, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 Plánovací smlouvy, a dále závazků souvisejících s Plněním Investora (jak je definováno Plánovací smlouvou), které Prodávající poskytne Kupujícímu jako dobrovolné plnění určené k dalšímu rozvoji lokality Investičního záměru.
- I.2. Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak nebo pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, má výraz definovaný v Plánovací smlouvě stejný význam i v této Smlouvě nebo v jakémkoli oznámení podaném na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
- I.3. Prodávající se v Plánovací smlouvě zavázal vyprojektovat a zrealizovat v kvalitě, jak je definována Plánovací smlouvou, a v souladu s dalšími požadavky sjednanými v Plánovací smlouvě, na vybraných

pozemcích ve vlastnictví Prodávajícího /[...] následující výstavbu [...] <sup>1</sup> (dále společně jen „**Výstavba**“) a tyto pozemky společně s Výstavbou převést na Kupujícího [var s MČ9: do vlastnictví HMP prostřednictvím uzavření kupní smlouvy s Kupujícím], a předat je Kupujícímu k využití pro stanovený účel.

I.4. Tato Smlouva je uzavírána v návaznosti na Plánovací smlouvou a v souladu s ní.

## II. Předmět smlouvy

II.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:<sup>2</sup>

- a) pozemek parc. č. [...], který vznikl oddělením z pozemku parc. č. [...], na základě geometrického plánu č. [...], vyhotoveného [...], odsouhlaseného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu [...] (dále jen „**GP**“), který tvoří nedílnou součást a přílohu č. 1 této Smlouvy,
- b) pozemek parc. č. [...], jehož součástí je stavba [...],
- c) stavba [...], umístěná na pozemku parc. č. [...],
- d) bytová jednotka číslo [...], nacházející se ve [...] nadzemním podlaží budovy č. p. [...], která je součástí pozemku parc. č. [...], s níž je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši id. [...] a právo užívat společné části budovy určené k výlučnému užívání vlastníkem bytové jednotky, a to [...] (dále jen „**Bytová jednotka**“),<sup>3</sup>

vše v katastrálním území [...], obec Praha, zapsané na LV č. [...] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále společně jen „**Nemovitosti**“, přičemž tento pojem zahrnuje v kontextu této Smlouvy také Výstavbu).

II.2. Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu [var s MČ9: HMP] Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství. Smluvní strany shodně prohlašují, že společně s nabytím vlastnického práva k Nemovitostem Kupující [var s MČ9: Kupující ani HMP] nepřejímá žádné dluhy váznoucí na Nemovitostech, a současně tímto vylučují aplikaci § 1888 odst. 2 Občanského zákoníku.

II.3. Kupující Nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství kupuje od Prodávajícího [var s MČ9: do vlastnictví HMP, tj. Kupující nabývá Nemovitosti do vlastnictví HMP s tím, že se Nemovitosti svěřují do správy Kupující] a zavazuje se je od Prodávajícího převzít a zaplatit za ně Prodávajícímu Kupní cenu (jak je definována níže) ve výši a způsobem sjednaným v této Smlouvě.

II.4. [Var s MČ9: Kupující je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v účinném znění (dále jen „**zákon o hlavním městě Praze**“), a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v účinném znění (dále jen „**Statut hl. m. Prahy**“), oprávněn uzavřít tuto smlouvu a nabýt Nemovitosti do vlastnictví HMP s tím, že Nemovitosti podle ustanovení § 34 odst. 5 zákona o hlavním městě Praze jsou svěřeny Kupujícímu do správy dnem jejich nabytí do vlastnictví HMP.]

II.5. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu veškerou dokumentaci související s Nemovitostmi (včetně Výstavby) podle právních předpisů a Plánovací smlouvy, včetně [bude doplněno dle Plánovací smlouvy a dle konkrétního plnění, např.: dokumentace skutečného provedení zpracované podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů atd.] (dále jen „**Dokumentace**“) a to při podpisu této Smlouvy. Prodávající je dále povinen předat Kupujícímu bez zbytečného odkladu jakékoliv úpravy či změny Dokumentace, které vznikly po podpisu této Smlouvy (například v souvislosti s užíváním Nemovitostí).

<sup>1</sup> Bude stručně specifikováno dle Plánovací smlouvy, případně i odkazem na článek Plánovací smlouvy, přičemž Výstavbou budou označeny konkrétní stavby Nefinančního plnění, tj. veřejné prostranství, park apod.

<sup>2</sup> Předmět převodu bude upraven dle konkrétního Nefinančního plnění, které má být touto smlouvou v daném případě převedeno.

<sup>3</sup> V případě, že předmětem převodu budou Byty, je nezbytné jednotlivé bytové jednotky blíže specifikovat.

- II.6. Prodávající postupuje ke dni podpisu této Smlouvy Kupujícímu oprávnění k výkonu majetkových práv autorských k veškeré **Dokumentaci, Výstavbě a Nemovitostem**, které naplní znaky autorského díla („**Autorská díla**“). Není-li z objektivních důvodů nezáviselých na vůli Prodávajícího možné postoupit na Kupujícího právo výkonu majetkových práv autorských dle předchozí věty, uděluje Prodávající Kupujícímu oprávnění k výkonu práva užít veškerou **Dokumentaci, Výstavbu a Nemovitosti**, a to v územně a množstevně neomezeném rozsahu a všemi známými způsoby užití, a to na celou dobu trvání autorských majetkových práv, a to včetně oprávnění Autorská díla měnit k účelu, pro který bylo Autorské dílo vytvořeno. Kupující je oprávněn postoupit zcela nebo zčásti jakékoli oprávnění dle tohoto článku Smlouvy na jakoukoli třetí osobu dle volby Kupujícího a udělovat v tomto rozsahu licence (a podlicence), s čímž Prodávající výslovně souhlasí a potvrzuje, že k tomu udělily souhlas také osoby podílející se na tvorbě Autorských děl. Odměna za poskytnutí oprávnění dle tohoto článku Smlouvy je součástí Kupní ceny.

*[Bude podrobněji upraveno či doplněno v souladu s Plánovací smlouvou ve vztahu ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění a v souladu se smlouvou o vytvoření díla uzavřenou s autorem díla.]*

### III. Kupní cena a způsob jejího placení

- III.1. Celková kupní cena Nemovitostí činí [...] Kč (dále jen „**Kupní cena**“).<sup>4</sup>
- III.2. Kupující uhradí Kupní cenu za Nemovitosti bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. ú. [...], vedený u [...], a to do 30 pracovních dnů ode dne, kdy bude Kupujícímu předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z listu vlastnictví Nemovitostí dokládající, že:
- Kupující je výlučným vlastníkem Nemovitostí,
  - Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména, nikoliv však výlučně, právem stavby, s výjimkou zatížení vzniklých z důvodů na straně Kupujícího a s výjimkou Povoleného zatížení dle čl. IV.1.c) této Smlouvy,
  - právní vztahy týkající se Nemovitostí nejsou dotčeny změnou (nebude uvedena plomba), s výjimkou změn (a souvisejících plomb) vzniklých z důvodů na straně Kupujícího a s výjimkou změn souvisejících se zřizováním Povoleného zatížení dle čl. IV.1.c) této Smlouvy, a
  - ve vztahu k Nemovitostem není zapsána poznámka nebo poznámka spornosti či rozepře podle § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou poznámek vzniklých z důvodů na straně Kupujícího.

*[bude aktualizováno podle reálné situace v době uzavírání kupní smlouvy;*

*ve vztahu k Nemovitostem je zapsána poznámka / poznámka spornosti či rozepře podle § 22 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, .....specifikace poznámky..... která nebrání vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 měsíců od vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, zajistit výmaz předmětné poznámky z katastru nemovitostí; Kupující k tomu poskytne vyžádanou nezbytnou součinnost.]*

### IV. Prohlášení Prodávající a kvalita Nemovitostí a Výstavby

- IV.1. Prodávající tímto prohlašuje a zaručuje se, že ke dni uzavření této Smlouvy a až do okamžiku vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí:
- Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí, jakož i všech jejich součástí a příslušenství, je oprávněn s nimi disponovat a má Nemovitosti ve své držbě;
  - nabývací titul Prodávajícího ke všem Nemovitostem („**Nabývací titul**“) je platný a účinný a Prodávající řádně a včas splnil své závazky z jakéhokoli Nabývacího titulu, nebylo učiněno

<sup>4</sup> Kupní cena bude doplněna dle Plánovací smlouvy.

jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti jakéhokoli Nabývacího titulu, ani nedošlo jiným způsobem k zániku jakéhokoli Nabývacího titulu;

- c) Nemovitosti jsou prosté jakýchkoliv právních vad, tj. zejména nejsou zatíženy jakýmkoli věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy nebo jinými právy třetích osob, nájemními právy, právem stavby nebo jinými užívacími právy či jinými právy třetích osob, ani neexistují žádná zatížení Nemovitostí (ani jakýchkoliv jejich částí), pro jejichž vznik není rozhodující vklad do katastru nemovitostí, jakož nejsou dány ani předpoklady či skutečnosti pro jejich vznik, s výjimkou [doplnit v limitech tzv. „Povoleného zatížení“ ve smyslu Plánovací smlouvy] zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy na LV č. [...] nebo o nichž vkladové řízení či řízení o zápis probíhá v souladu s ujednáními Plánovací smlouvy („Povolené zatížení“),
- d) Prodávající na Nemovitostech v souladu s Plánovací smlouvou vyprojektoval a řádně dokončil Výstavbu, která je jejich součástí, a je možné ji začít užívat v souladu s účelem sjednaným v Plánovací smlouvě a v souladu s právními předpisy;
- e) Nemovitosti i Výstavba (jejich provedení, stav i kvalita) jsou ke dni uzavření této Smlouvy zcela v souladu s požadavky sjednanými v Plánovací smlouvě, zejména (i) jsou v souladu s právními předpisy, včetně zejména nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění účinném v době vydání pravomocného povolení záměru Výstavby (ii) jsou v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) jsou vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý, účel, (iv) jsou bez faktických nebo právních vad, a (v) z každého pozemku v rámci Nemovitostí byly odstraněny všechny stavby či jiné faktické nebo právní překážky, které by bránily jeho využití pro sjednaný účel a které by mohly zpozdit nebo omezit využití pozemku ke sjednanému účelu;<sup>5</sup>
- f) na Nemovitosti nic neumístí, ani s Nemovitostmi nebude nijak disponovat, s výjimkou podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího;
- g) neprobíhají žádné spory, zejména soudní či rozhodčí, související s Nemovitostmi, a to ani spory dotýkající se nájemních a sousedských vztahů, neprobíhají žádná správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí, a Nemovitosti nejsou ani předmětem výkonu soudních či správních rozhodnutí, a práva a povinnosti Prodávajícího k Nemovitostem nejsou zpochybňována třetí osobou;  
[bude aktualizováno podle reálné situace v době uzavírání kupní smlouvy:  
s výjimkou .....specifikace sporu..... neprobíhají žádné spory, zejména soudní či rozhodčí, související s Nemovitostmi, a to ani spory dotýkající se nájemních a sousedských vztahů, neprobíhají žádná správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastru nemovitostí týkající se Nemovitostí, a Nemovitosti nejsou ani předmětem výkonu soudních či správních rozhodnutí, a práva a povinnosti Prodávajícího k Nemovitostem nejsou zpochybňována třetí osobou;  
Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 měsíců od vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího, zajistit vyřešení předmětného probíhajícího sporu tak, aby jeho výsledek neměl jakýkoli negativní dopad na existenci vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem ani jakkoli neomezoval jeho právo držby Nemovitostí; Kupující k tomu poskytne vyžádanou nezbytnou součinnost;]
- h) veškeré daně, poplatky a další úřední platby v souvislosti s Nemovitostmi byly či budou řádně uhrazeny do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího;

<sup>5</sup> Dle formy Nefinančního plnění je nutné doplnit závazné a doporučené standardy sjednané dle Plánovací smlouvy.

- i) Nemovitosti nejsou kontaminovány látkami či materiály, jejichž obsah nebo množství by byl v rozporu s obecně závaznými právními předpisy;
  - j) Prodávající je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit z ní vyplývající závazky, které jsou pro něj v plném rozsahu a bezpodmínečně závazné, přičemž poté, co bude uzavřena a stane se tato Smlouva účinnou, bude zakládat platné a závazné povinnosti Prodávajícího, vynutitelné proti něj v souladu s touto Smlouvou;
  - k) Prodávající je v dobrém finančním postavení, řádně plní své právní povinnosti a závazky a nehrozí u něj platební neschopnost, úpadek či insolvenční řízení, a není účastníkem žádného soudního, rozhodčího, exekučního, insolvenčního ani správního řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností podle této Smlouvy, ani žádné takové řízení ani nehrozí;
  - l) vůči Prodávajícímu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností dle této Smlouvy, přičemž Prodávající zejména nemá žádné nedoplatky na daních či na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, které by mohly mít vliv na plnění povinností dle této Smlouvy a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Nemovitostmi a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením těchto Nemovitostí;
  - m) plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoli závazky vyplývajících z jakékoliv Smlouvy nebo dohody, v níž je Prodávající stranou, z rozhodnutí soudů, rozhodčích nálezů, či správních rozhodnutí, která se týkají Prodávající nebo Nemovitostí.
- IV.2. Všechny informace týkající se Nemovitostí poskytnuté Prodávajícím Kupujícímu jsou pravdivé, přesné, úplné a nejsou zavádějící. Nemovitosti mají vady, pokud kterékoli prohlášení Prodávajícího týkající se Nemovitostí uvedené v této Smlouvě je nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící. Uplatňování nároků Kupujícího z vad Nemovitostí upravuje čl. VIII Smlouvy.
- IV.3. Prodávající po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího Nemovitosti (je-li to dle platných právních předpisů možné) jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevéde, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Nemovitostí (vyjma Povolného zatížení zřízeného v souladu s Plánovací smlouvou) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupujícího s ohledem na koupi Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.

## V. Převod vlastnického práva, předání Nemovitostí

- V.1. Smluvní strany berou na vědomí, že podpisem této Smlouvy jsou svými projevy vůle v ní obsaženými vázáni. Kupující [var s MČ9: HMP] nabude vlastnické právo k Nemovitostem vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí po pravomocném rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení, a to k okamžiku, kdy bude návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen.<sup>6</sup>
- V.2. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne zveřejnění této Smlouvy v Registru smluv dle čl. X.9 této Smlouvy [var s MČ9: kdy Kupující doručí Prodávající návrh na vklad opatřený tzv. „doložkou správnosti“ v souladu s § 21 a přílohou č. 11 Statutu hl. m. Prahy. Na základě této „doložky správnosti“ Magistrát hlavního města Prahy v souladu se Statutem hlavního města Prahy ověřuje správnost návrhu a dokumentů k němu přiložených. O udělení „doložky správnosti“ k této smlouvě požádá Kupující příslušný odbor Magistrátu hlavního města Prahy do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy]. Správný poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí Prodávající. Nepodá-li návrh Prodávající včas, může

<sup>6</sup> V případě, že předmětem kupní smlouvy budou i věci, které nejsou součástí pozemků, je nutné doplnit, k jakému okamžiku nabývá Kupující k tímto věcem vlastnické právo.

jej podat Kupující. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou potřebnou součinnost pro vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

- V.3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv Kupujícího [var s MČ9: HMP] k Nemovitostem na základě této Smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, Prodávající a Kupující se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího [var s MČ9: HMP] povolen a byl naplněn účel této Smlouvy.
- V.4. Pokud by došlo z jakéhokoliv důvodu k pravomocnému zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího [var s MČ9: HMP] k Nemovitostem podle této Smlouvy nebo pokud bude řízení o povolení vkladu vlastnického práva pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany do 90 dnů od právní moci příslušného rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a kupní cenou, platebními podmínkami, a s odstraněním nedostatků, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad či zastavení řízení, kterou bude nahrazena tato Smlouva, případně podat v téže lhůtě nový návrh na vklad, spočívá-li důvod zamítnutí návrhu na vklad pouze v nedostatech původního návrhu na vklad.
- V.5. Smluvní strany se dohodly, že Nemovitosti (včetně Výstavby) budou ze strany Prodávajícího předány Kupujícímu ve lhůtě (i) sjednané v Plánovací smlouvě, tj. do: [...], nebo (ii) do (doplnit) dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího [var s MČ9: HMP], podle toho, který okamžik nastane dříve. O předání bude vyhotoven předávací protokol.
- V.6. Na Kupujícího [var s MČ9: HMP] přechází nebezpečí škody na věci bez dalšího současně s (i) převodem vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího [var s MČ9: HMP] nebo (ii) předáním Nemovitostí Kupujícímu dle čl. V.5 této Smlouvy, a to v ten okamžik, který nastane později.
- V.7. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněn do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí Nemovitosti v přiměřeném rozsahu bezplatně užívat. [Pokud by Kupující užíval Nemovitosti přede dnem, kdy bude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, dohodnou se Smluvní strany podle konkrétních okolností na modifikaci čl. V.6 výše.]

## VI. Postoupení práv z odpovědnosti za vady

- VI.1. Prodávající prohlašuje, že Výstavba byla realizována zhotovitelem [...] <sup>7</sup> (dále jen „Zhotovitel“), který poskytl Prodávajícímu na Výstavbu záruku za jakost, která je blíže popsána ve smlouvě o dílo mezi Prodávajícím a Zhotovitelem ze dne [...] (dále jen „Smlouva o dílo“). Jedno kompletní vyhotovení Smlouvy o dílo (vč. všech příloh a dodatků) je Prodávající povinen ke dni podpisu této Smlouvy předat Kupujícímu jako součást Dokumentace. Ve Smlouvě o dílo jsou začerněny údaje a texty, které podle požadavku zhotovitele jsou předmětem obchodního tajemství.
- VI.2. Prodávající touto Smlouvou postoupuje veškerá práva, současná i budoucí, plynoucí ze zákonné i smluvní záruční odpovědnosti za vady Výstavby, jež má nebo bude mít vůči Zhotoviteli na základě Smlouvy o dílo, na Kupujícího a zavazuje se poskytnout Kupujícímu veškerou součinnost při uplatňování těchto práv z odpovědnosti za vady Kupujícím u Zhotovitele. Prodávající prohlašuje, že Zhotovitel s postoupením práv ve shora uvedeném rozsahu písemně souhlasil.
- VI.3. Postoupení práv podle tohoto článku této Smlouvy z Prodávajícího na Kupujícího je bezúplatné.
- VI.4. Prodávající se zavazuje oznámit Zhotoviteli postoupení práv z odpovědnosti za vady na Kupujícího dle této Smlouvy nejpozději do [...] dnů od podpisu této Smlouvy.

<sup>7</sup> Bude-li zhotovitelů výstavby více, budou na tomto místě uvedení všichni zhotovitelé a všechny smlouvy o dílo.

## VII. Záruka za jakost

- VII.1. Prodávající tímto poskytuje Kupujícímu ve vztahu k Výstavbě záruku za jakost v délce [...], která počíná plynout od okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Výstavbu.<sup>8</sup>
- VII.2. Zárukou za jakost ve vztahu k Výstavbě se Prodávající zavazuje, že Výstavba bude po celou dobu trvání příslušné záruční doby v souladu s:
- a) touto Smlouvou, Plánovací smlouvou, příslušnými právními předpisy, technickými normami a jinými závaznými specifikacemi či požadavky stanovenými příslušnými správními či jinými veřejnoprávními orgány;
  - b) plně způsobilá pro použití k účelu sjednanému v Plánovací smlouvě, popř. obvyklému účelu, a mající vlastnosti smluvené v této Smlouvě a Plánovací smlouvě, resp. vlastnosti obvyklé.
- VII.3. Záruka se nevztahuje na vady a opotřebení způsobená běžným provozem Výstavby, poškození v důsledku neodborné či nedostatečné péče, zaviněné (úmyslné či z nedbalosti) poškození.

## VIII. Nároky z vad

- VIII.1. Smluvní strany se dohodly, že budou-li Nemovitosti (včetně Výstavby) vykazovat vady (tj. i v případě, kdy se kterékoli z prohlášení Prodávajícího ukáže jako nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící), popř. nebudou v souladu s poskytnutou zárukou za jakost dle čl. VII. Smlouvy, je Kupující oprávněn:
- a) požadovat, aby Prodávající v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 60 pracovních dnů od doručení výzvy Kupujícího k nápravě, zjednal nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil, lhůta pro odstranění vad se prodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné z důvodu nevhodného vegetačního období či nevhodných klimatických podmínek nápravu zjednat; nebo
  - b) nezjednal-li Prodávající nápravu v poskytnuté lhůtě podle bodu a), zajistit odstranění těchto vad sám nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů po Prodávajícím, přičemž výši požadovaných nákladů je Kupující povinen Prodávajícímu současně se žádostí o jejich úhradu doložit, nebo
  - c) nezjednal-li Prodávající nápravu v poskytnuté lhůtě podle bodu a) a nepostupoval-li Kupující podle bodu b), odstoupit od této Smlouvy.
- VIII.2. Pokud Prodávající v rámci plnění této Smlouvy převedl na Kupujícího práva ze záruky za jakost vůči Zhotoviteli, a pokud může být náprava vad plnění dle této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po Zhotoviteli, může Kupující uplatnit nároky podle čl. VIII.1 této Smlouvy po Prodávajícím pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnil nárok ze záruky za jakost proti příslušnému Zhotoviteli, o uplatnění nároku ze záruky informoval Prodávajícího a Zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností Zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než 30 dnů od výzvy Kupujícího Zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Uplatní-li Kupující nároky podle čl. VIII.1 této Smlouvy a Prodávající tyto nároky splní, postoupí Kupující v rozsahu uplatněných nároků svoji pohledávku za Zhotovitelem ze záruky zpět Prodávajícímu, a to bezúplatně.
- VIII.3. Smluvní strany si při postupu vůči Zhotoviteli poskytnou veškerou potřebnou součinnost, informace a podklady, a to bez zbytečného odkladu.
- VIII.4. Pokud Prodávající neodstraní vadu ve lhůtě dle čl. VIII.1.a) Smlouvy, je Kupující oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení, dokud Kupující nezvolí nárok podle čl. VIII.1.b) či VIII.1.c) této Smlouvy a tuto skutečnost Prodávajícímu písemně neoznámí.

<sup>8</sup> Bude doplněno v souladu s Plánovací smlouvou.

## **IX. Ukončení smlouvy**

- IX.1. Smlouvu lze ukončit (i) písemnou dohodou Smluvních stran, jejíž nedílnou součástí bude vypořádání vzájemných závazků, nebo (ii) odstoupením od této Smlouvy Prodávajícím nebo Kupujícím z důvodů a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- IX.2. Každá Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud druhá Smluvní strana poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje také případ, kdy se ukáže, že jakékoliv prohlášení Prodávajícího dle této Smlouvy bylo nepravdivé, nepřesné, neúplné a/nebo zavádějící v takovém rozsahu, který by znamenal podstatné omezení vlastnického práva Kupujícího nebo možnosti využívat Výstavbu pro stanovený účel (dle Plánovací smlouvy).
- IX.3. Odstoupení se činí písemným oznámením o odstoupení doručeným druhé Smluvní straně.
- IX.4. Odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, tato Smlouva se tím od počátku ruší a Smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení.
- IX.5. Pokud dojde ke zrušení této Smlouvy z jiného důvodu než písemnou dohodou Smluvních stran, Smluvní strany si navzájem vrátí plnění, která si poskytly, následovně:
- a) pokud je vlastnické právo Kupujícího [var s MČ9: HMP] k Nemovitostem vloženo do katastru nemovitostí před ukončením této Smlouvy, vrátí Kupující Nemovitosti Prodávajícímu do 20 pracovních dnů po ukončení této Smlouvy, přičemž Nemovitosti budou považovány za vrácené Prodávajícímu ke dni podpisu souhlasného prohlášení potvrzujícího zpětný převod vlastnického práva k Nemovitostem na Prodávajícího, případně jakéhokoliv jiného požadovaného dokumentu, a
  - b) Prodávající vrátí Kupujícímu jakoukoli část Kupní ceny, kterou Prodávající obdržel před ukončením této Smlouvy, do 10 pracovních dnů poté, kdy bude příslušným katastrálním úřadem znovu zapsán v katastru nemovitostí jako výlučný vlastník Nemovitostí.
- IX.6. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu újmy vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat Smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.

## **X. Závěrečná ustanovení**

- X.1. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. To se týká i změny tohoto ustanovení. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- X.2. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
- X.3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbou násilí nebo lstí.
- X.5. Práva a povinnosti z této Smlouvy může každá ze Smluvních stran převést na jinou nebo třetí osobu (postoupení Smlouvy) jen s předchozím písemným souhlasem ostatních Smluvních stran za podmínek ujednaných v Plánovací smlouvě nebo v této Smlouvě. Bez udělení tohoto souhlasu je postoupení práv a povinností dle předchozí věty neplatné. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že porušením tohoto ustanovení není svěření Nemovitostí nebo jejich části do správy městské části hl. m. Prahy.

- X.6. Tato Smlouva se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy budou příslušné české soudy.
- X.7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím [var s MČ9: HMP], která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy.
- X.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. Pro odstranění pochybností strany konstatují, že ujednání předchozí věty se nevztahuje na obsah Smlouvy o dílo.
- X.9. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí Kupující.
- X.10. Tato Smlouva je sepsána v [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotoveních, přičemž 1 vyhotovení Smlouvy pro každou Smluvní stranu bude s ověřenými podpisy zástupců Smluvních stran. Jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude podáno spolu s návrhem na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- X.11. Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo HMP [var s MČ9: Kupujícího] na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- X.12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1: Geometrický plán č. [...]

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

Kupující

---

[...], primátor [var s MČ9: starosta]

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

Prodávající

---

[...], [...]

## Příloha č. 7A – Vzor Ručitelského prohlášení pro HMP

### CORPORATE GUARANTEE

executed as of the day, month and year set forth below  
(hereinafter the “**Guarantee**”)

made in accordance with Section 2018 et seq. of Act No.  
89/2012 Coll., the Civil Code, as amended

#### GUARANTOR:

[...], whose registered office is located at [...], Republic of  
Cyprus, Reg. No. HE [...]

(hereinafter the “**Guarantor**”)

#### IN FAVOR OF:

**Hlavní město Praha** (Capital City of Prague), ID No.: 000  
64 581, whose registered office is located at Mariánské  
náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Prague 1, Czech  
Republic (hereinafter the “**Creditor**”).

#### WHEREAS:

- (A) The Creditor, MČ9 and the Debtors (i.e. Harfa District and Harfa BC C) intend to enter into or have entered into the Planning Agreement as well as the Settlement Agreement and other Contractual Documents in the future;
- (B) The Guarantor is a person that is affiliated with the Debtors; and
- (C) Both the Guarantor and the Creditor agree that the Guarantor shall provide this Guarantee for the purpose of securing performance of the Secured Debts.

#### 1. DEFINITIONS & INTERPRETATION

- 1.1 The capitalized terms in this Guarantee including preamble shall have the meanings as defined in particular in the introductory provisions above and this Clause 1 (*Definitions and Interpretation*) hereof:

**Termination Date** shall refer to the date when the Guaranteed Amount (as such term is defined below) drops to CZK 0, but not later than the date upon which the seventh (7<sup>th</sup>) anniversary of the Guarantor's execution of this Guarantee occurs.

**Debtors** shall refer collectively to Harfa District and Harfa BC C, and **Debtor** shall refer to each of these companies individually.

**Settlement Agreement** shall refer to Settlement Agreement No. [...], entered into by and between Creditor and MČ9, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), in conjunction with the Planning Agreement, with a view to resolving and settling mutual rights and claims, particularly in the event that the Planning Agreement is terminated prematurely by means other than by giving notice for

### PROHLÁŠENÍ O RUČENÍ

vyhotovené níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen  
„**Ručení**“)

vystavené v souladu s § 2018 a násl. zákona č. 89/2012  
Sb., občanský zákoník, v platném znění

#### RUČITEL:

[...], se sídlem [...], Kyperská republika, reg. č. HE [...]

(dále jen „**Ručitel**“)

#### VE PROSPĚCH:

**Hlavní město Praha**, IČO: 000 64 581, se sídlem  
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1,  
Česká republika (dále jen „**Věřitel**“).

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Věřitel, MČ9 a Dlužníci (tj. Harfa District a Harfa BC C) mají v úmyslu uzavřít či uzavřeli Plánovací smlouvu a společně s ní pak i Dohodu o vypořádání a v budoucnu rovněž další Smluvní dokumenty;
- (B) Ručitel je osobou spřízněnou s Dlužníky; a
- (C) Ručitel a Věřitel se dohodli, že Ručitel poskytne toto Ručení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

#### 1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1 V tomto Ručení (Prohlášení o ručení) včetně preambule mají termíny s velkým počátečním písmenem význam definovaný zejména v úvodních ustanoveních a v tomto článku 1 (*Definice a výklad*) Ručení:

**Den zániku** znamená den, kdy se Garantovaná částka (jak je tento pojem definován níže) sníží na 0 Kč, nejpozději však den, na který připadá sedmé (7.) výročí podpisu tohoto Ručení Ručitelem.

**Dlužníci** znamená společně Harfa District a Harfa BC C, a **Dlužník** znamená každou z těchto společností samostatně.

**Dohoda o vypořádání** znamená dohodu o vypořádání č. [...], mezi Věřitelem a MČ9, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé, jako Investorem (Investory), uzavíranou společně s Plánovací smlouvou, a to za účelem řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva

the agreed termination reasons.

**Guaranteed Amount** shall refer to the amount of **CZK [...]** (in words: [...] Czech crowns).

**MČ9** shall refer to Městská část Praha 9, ID No.: 000 63 894, whose registered office is located at Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, Czech Republic.

**Civil Code** shall refer to Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (of the Czech Republic), as amended.

**Guarantee Cap** means the aggregate amount totalling to **CZK [...]** (in words: [...] Czech crowns) which can be paid by the Guarantor under this Guarantee, New Guarantee and/or Renewed Guarantee to settle the Secured Debts.

**New Guarantee** means a guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement and pursuant to the terms set out in Clause 4.14 hereof below which shall replace this Guarantee.

**Renewed Guarantee** means a guarantee replacing this Guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement not later than twelve (12) months before the Termination Date.

**Business Day** shall refer to any day other than days off work and days of rest as defined by Czech legislation.

**Harfa District** shall refer to Harfa District a.s., whose registered office is located at Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic, ID No.: 170 58 414.

**Harfa BC C** shall refer to Harfa BC C s.r.o., whose registered office is located at Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1; ID No.: 140 84 775.

**Guarantor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Planning Agreement** shall refer to Planning Agreement No. [...], entered into pursuant to Section 130 et seq. of Act No. 283/2021 Coll., the Construction Act, as amended, by and between Creditor and MČ9, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), under which they have set out the terms and conditions for mutual cooperation vis-a-vis implementation of Investment Project (as such term is defined in the Planning Agreement), and have further set out the terms and conditions for the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement) to be provided by the Investor(s) in connection with Investment Project,

předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

**Garantovaná částka** znamená částku ve výši **[...] Kč** (slovy: [...] korun českých).

**MČ9** znamená Městská část Praha 9, IČO: 000 63 894, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, Česká republika.

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (České republiky), ve znění pozdějších předpisů.

**Limit zajištění** znamená celkovou částku ve výši **[...] Kč** (slovy: [...] korun českých), která může být Ručitelem v celkovém součtu poskytnuta Věřiteli na základě tohoto Ručení, Nového Ručitelského prohlášení a/nebo Obnoveného Ručitelského prohlášení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

**Nové Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání a dle podmínek stanovených v článku 4.14 níže tohoto Ručení.

**Obnovené Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání nejpozději do dvanácti (12) měsíců před Dnem zániku.

**Pracovní den** znamená každý den kromě dní pracovního volna a dní pracovního klidu podle právních předpisů České republiky.

**Harfa District** znamená společnost Harfa District a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 170 58 414.

**Harfa BC C** znamená společnost Harfa BC C s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 140 84 775.

**Ručitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Plánovací smlouva** znamená plánovací smlouvu č. [...], uzavíranou podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, mezi Věřitelem a MČ9, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé jako Investorem (Investory), na základě které stanovili podmínky pro vzájemnou spolupráci ohledně realizace Investičního záměru (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) a stanovili podmínky pro poskytnutí Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) v souvislosti s Investičním záměrem, které Dlužníci (nebo kterýkoli z nich) poskytnou Věřiteli

and which is to be provided by the Debtors (or by any of them) to the Creditor as voluntary contribution intended for the further development of the Howden area in Prague.

**Contractual Documents** refers to the Planning Agreement, contracts and security (*zajištění*) and debt consolidation (*utvrzení*) documents under the Planning Agreement, as well as any other agreements and documents entered into under or in connection with the Planning Agreement including agreements on the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement), save for the Settlement Agreement.

**Creditor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Secured Debts** shall collectively refer to Secured Debts A and Secured Debts B.

**Secured Debts A** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising out of the Planning Agreement and other Contractual Documents, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Planning Agreement, in particular the obligation to pay financial contribution in the amount of **CZK [redacted]** (in words: **[redacted]** Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Contribution**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Contribution**") under the terms and conditions agreed in the Planning Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Contractual Documents (including the Planning Agreement);
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Planning Agreement), Security Deposit (as defined in the Planning Agreement) and/or any other amounts payable under the Contractual Documents;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or in connection with the Contractual Documents;
- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive compensatory damages and/or other

jako dobrovolné plnění určené k dalšímu rozvoji oblasti Howden v Praze.

**Smluvní dokumenty** znamenají Plánovací smlouvu, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z Plánovací smlouvy a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně smluv o poskytnutí Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě), s výjimkou Dohody o vypořádání.

**Věřitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Zajištěné dluhy** znamená společně Zajištěné dluhy A a Zajištěné dluhy B.

**Zajištěné dluhy A** znamená veškeré, ať už současné nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Plánovací smlouvy a dalších Smluvních dokumentů a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Plánovací smlouvy, zejména povinnost uhradit finanční plnění ve výši **[redacted] Kč** (slovy: **[redacted]** korun českých) (dále jen "**Finanční plnění**") (včetně navýšení o inflaci) a poskytnout nefinanční plnění (dále jen "**Nefinanční plnění**") za podmínek sjednaných v Plánovací smlouvě;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků ze Smluvních dokumentů (včetně Plánovací smlouvy);
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Plánovací smlouvě), Jistoty (jak je definována v Plánovací smlouvě) a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Smluvních dokumentů;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti se Smluvními dokumenty;
- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení náhrady

losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Contractual Documents, or the right to obtain unjust enrichment in connection with the Contractual Documents; and

- vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Contractual Documents, or any rights of the Creditor under any of the Contractual Documents.

**Secured B Debts** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising under the Settlement Agreement or the contracts and documents arising out of the Settlement Agreement, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Settlement Agreement, in particular the contingent obligation to pay a financial consideration in the amount of **CZK** [redacted] (in words: [redacted] Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Provision**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Provision**") under the terms and conditions as agreed in the Settlement Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Settlement Agreement;
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Settlement Agreement), security deposits, and/or any other amounts payable under the Settlement Agreement;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or in connection with the Settlement Agreement;
- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive compensatory damages and/or other losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Settlement Agreement, or the right to receive unjust enrichment in connection with the Settlement Agreement; and

škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Smluvních dokumentů nebo práva k vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti se Smluvními dokumenty;

- vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakéhokoli Smluvního dokumentu nebo jakéhokoli práva Věřitele podle jakéhokoli Smluvního dokumentu.

**Zajištěné dluhy B** znamená veškeré, ať už současné nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Dohody o vypořádání nebo smluv a dokumentů vzniklých na základě Dohody o vypořádání, a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Dohody o vypořádání, zejména podmíněnou povinnost uhradit finanční plnění ve výši [redacted] **Kč** (slovy: [redacted] korun českých) (dále jen "**Finanční příspěvek**") a poskytnout nefinanční příspěvek (dále jen "**Nefinanční příspěvek**") za podmínek sjednaných v Dohodě o vypořádání;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků z Dohody o vypořádání;
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Dohodě o vypořádání), jistoty a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Dohody o vypořádání;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dohodou o vypořádání;
- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení náhrady škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Dohody o vypořádání nebo práva k vydání bezdůvodného

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Settlement Agreement, or any rights of the Creditor under any of the Settlement Agreement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>obohacení v souvislosti s Dohodou o vypořádání;</p> <p>vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti Dohody o vypořádání nebo jakéhokoli práva Věřitele podle Dohody o vypořádání.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>1.2 Unless the context herein suggests otherwise:</p> <p>(a) a reference to a provision of an act is a reference to that provision as it is extended, applied, modified, or re-enacted and shall include all implementing regulations relating thereto;</p> <p>(b) words that are used in the singular shall also include their plural meaning and vice versa;</p> <p>(c) any references made to an article, paragraph or annex shall mean a reference to the relevant article, paragraph, or annex to this Guarantee, whereas the paragraphing of this Guarantee into articles and paragraphs is solely intended for ease and convenience of reference and shall not affect the interpretation of any particular provision of this Guarantee.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>1.2 V tomto Ručení, pokud z kontextu nevyplyvá jiný záměr:</p> <p>(a) odkaz na ustanovení zákona je odkazem na toto ustanovení ve znění jeho rozšíření, aplikace, úpravy nebo nového přijetí a zahrnuje všechny k němu se vztahující prováděcí předpisy;</p> <p>(b) slova v jednotném čísle zahrnují i jejich význam v množném čísle a opačně;</p> <p>(c) každý odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu tohoto Ručení, přičemž členění tohoto Ručení na články a odstavce je jen pro ulehčení orientace a nemá vliv na výklad jednotlivých ustanovení tohoto Ručení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>2. SUBJECT OF THE GUARANTEE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>2. PŘEDMĚT RUČENÍ</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>2.1 The Guarantor unconditionally and irrevocably represents to the Creditor, that:</p> <p>a) it guarantees the due and timely repayment of all Secured Debts to the Creditor, both separately (and independently) in respect of satisfying Secured Debt A as well as Secured Debt B;</p> <p>b) it is obligated to satisfy the Creditor in the event the Debtors (any of them) defaults on the payment of any Secured Debts within the agreed time period and further fails to remedy such default even within ten (10) Business Days after being notified thereof in writing by the Creditor, and that in such case the Guarantor would repay the respective Secured Debt to the Creditor on behalf of the Debtors (any of them); and</p> <p>c) it is obligated to satisfy the Guarantee for any of Secured Debts of a non-monetary nature by performing (providing) the Non-financial Contribution or Non-financial Provision itself or, if this is not objectively possible or if the Creditor so requests, then by paying the (monetary) receivable that is attributable to the Creditor upon the breach of the Secured Debt of a non-monetary nature, including indemnity for any damage, contractual penalties, or any other claims.</p> | <p>2.1 Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně prohlašuje Věřiteli, že:</p> <p>a) ručí Věřiteli za řádné a včasné splnění všech Zajištěných dluhů, a to samostatně (a na sobě nezávisle) za splnění Zajištěných dluhů A i za splnění Zajištěných dluhů B;</p> <p>b) je povinen uspokojit Věřitele v případě, že Dlužníci či kterýkoli z nich nesplní povinnost uhradit jakýkoliv Zajištěný dluh ve sjednané lhůtě a toto porušení nenapraví ani do deseti (10) Pracovních dní od písemné výzvy Věřitele, a že v takovém případě Ručitel splní příslušný Zajištěný dluh Věřiteli za Dlužníky (kteréhokoli z nich); a</p> <p>c) je povinen Ručení za Zajištěné dluhy nepeněžitě povahy splnit plněním samotného Nepeněžitého plnění či Nefinančního příspěvku, anebo není-li to objektivně možné nebo požádá-li o to Věřitel, plněním na peněžitou pohledávku, která Věřiteli přísluší při porušení Zajištěného dluhu nepeněžitě povahy, a to včetně náhrady jakékoli újmy, smluvních pokut či jakýchkoli jiných nároků.</p> |
| <p>2.2 The Creditor unconditionally and irrevocably accepts the Guarantor and this Guarantee.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>2.2 Věřitel Ručitele a toto Ručení bezpodmínečně a neodvolatelně přijímá.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

2.3 The Guarantor shall be obliged (even repeatedly) to perform its obligations under this Guarantee within thirty (30) days after the Guarantor is served with the Creditor's written request for payment duly signed by an authorized representative of the Creditor which shall include:

- (a) a specification of the mature and payable Secured Debts, in particular the amount of money the Guarantor is required by the Creditor to pay under the Guarantee; and
- (b) a specification of the exact date when the Debtors (any of them) was served with the demand for payment of the Secured Debts pursuant to Clause 2.1 (b) hereof together with a copy of such demand for payment;

2.4 The obligations of the Guarantor under this Guarantee are limited by the Guaranteed Amount, while the Guaranteed Amount shall be automatically reduced by:

- a) any performance provided by the Guarantor on behalf of the Debtors (any of them) to the Creditor pursuant to this Guarantee, including, without limitation, performance on the Secured Debts; if a Non-financial Contribution or Non-financial Provision is provided by the Guarantor the Guaranteed Amount shall be reduced by the reference amount of the respective Non-financial Contribution/Provision set forth in Attachment 3 of the Planning Agreement;
- b) any amount that is paid under the Planning Agreement to the Creditor by the Debtors (any of them) or any other person on behalf of the Debtors (any of them) as Security Deposit in relation to the forthcoming expiry of the term of this Guarantee pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement; however, the Guaranteed Amount shall not be reduced by any amount that is paid by any other person than the Guarantor to the Creditor as the Security Deposit payable pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement in relation to the forthcoming expiry of the term of *other* than this Guarantee.

For the avoidance of doubt, both the Guarantor and the Creditor agree that nothing in this Guarantee shall be construed in such a manner that would create an obligation on the part of the Guarantor to have to pay an amount to the Creditor which, when aggregated with payments that have already been made to the Creditor by the Guarantor under this Guarantee, would exceed the Guaranteed Amount (this is without prejudice to Guarantor's obligation to pay the Secured Debts under the Renewed Guarantee or the New Guarantee up the Guarantee Cap). The Creditor undertakes to confirm the actual amount of the Guaranteed Amount to the Guarantor at any time upon the Guarantor's request, within ninety (90) days after the delivery of the Guarantor's written request to the Creditor.

2.5 The Guarantor's Guarantee shall cease to exist on the Termination Date, while any demand for performance

2.3 Ručitel je povinen (i opakovaně) plnit své ručitelské povinnosti podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nejpozději do třiceti (30) dní od doručení písemné výzvy Věřitele Ručiteli řádně podepsané oprávněným zástupcem Věřitele, která bude obsahovat:

- (a) specifikaci splatných Zajištěných dluhů, zejména peněžní částky, kterou Věřitel požaduje po Ručiteli uhradit na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); a
- (b) uvedení přesného data doručení výzvy dle článku 2.1 (b) výše tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) Dlužníkům (kterémukoli z nich) k zaplacení Zajištěných dluhů spolu s kopií takové výzvy.

2.4 Závazky Ručitele na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) jsou omezeny Garantovanou částkou. Garantovaná částka bude automaticky snížena o:

- a) veškerá plnění, které Ručitel za Dlužníky (kteréhokoli z nich) Věřiteli poskytne na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), zejména plnění na Zajištěné dluhy; v případě poskytnutí Nefinančního plnění či Nefinančního příspěvku Ručitelem se Garantovaná částka snižuje o příslušnou referenční hodnotu daného Nefinančního plnění / příspěvku uvedenou v příloze č. 3 Plánovací smlouvy;
- b) veškeré platby uhrazené na základě Plánovací smlouvy Věřiteli Dlužníky (kterýmukoli z nich) nebo jinou osobou za Dlužníky (kteréhokoli z nich) jako Jistota dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); Garantovaná částka se však nesnižuje o platby uhrazené Věřiteli jinou osobou než Ručitelem na úhradu Jistoty hrazené dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti *jiného* než tohoto Ručení (Prohlášení o ručení).

Pro vyloučení všech pochybností se Ručitel a Věřitel dohodli, že žádné ustanovení tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nebude vykládáno způsobem, který by založil povinnost Ručitele uhradit Věřiteli částku, která by v součtu s již uhrazenými platbami Ručitele Věřiteli na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), převýšila Garantovanou částku (tím není dotčena povinnost Ručitele plnit Zajištěné dluhy až do výše Limitu zajištění na základě Obnoveného Ručitelského prohlášení či Nového Ručitelského prohlášení). Věřitel se zavazuje kdykoliv na žádost Ručitele potvrdit Ručiteli aktuální výši Garantované částky, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů po doručení písemné žádosti Ručitele Věřiteli.

2.5 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) Ručitele zaniká Dnem zániku. Jakýkoliv požadavek na plnění podle

under this Guarantee must be received by the Guarantor prior to the Termination Date; in such case the Guarantor's obligation to settle such timely made demand for performance shall last even after the Termination Date.

- 2.6 At the written request of the Guarantor, the Creditor undertakes to issue a Certificate of Termination of this Guarantee to the Guarantor within thirty (30) Business Days following receipt of the request, namely once the following conditions have been satisfied (whichever occurs first): (a) all Secured Debts have been duly repaid, or (b) on the Termination Date (this is without prejudice to Clause 4.14 below).
- 2.7 In the event the Planning Agreement or Settlement Agreement are amended, supplemented, or novated, the Guarantee shall survive in respect of the Secured Debts in the full extent. For avoidance of doubt, any such amendment, supplement or novation of the Planning Agreement or of the Settlement Agreement referred to in the preceding sentence of this Clause 2.7 shall not change the Guaranteed Amount or payment terms including terms of performance of Guarantor's obligations (payment of Secured Debts) pursuant to Clause 2.3 above or the term of this Guarantee (Termination Date). Section 1907, second sentence and Section 2026 of the Civil Code shall not apply on this Guarantee. This Guarantee is for the sole benefit of the Creditor and the rights hereunder may not be assigned or otherwise transferred to a third party without the prior consent of the Guarantor. This Guarantee shall not terminate upon assignment of the Secured Debts.
- 2.8 The Guarantor acknowledges and understands that any assignment of the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, either in whole or in part, to a third party, and therefore any related assignment of the Secured Debts from the Debtors (any of them) to a third party, either in whole or in part, shall not affect the term, amount, or validity of the Guarantor's obligation to perform under this Guarantee. For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby grants its consent to the Debtors (any of them) and the Creditor to any future changes, if any, in the identity of the Debtors (any of them) on the terms and conditions set forth in the Planning Agreement, the Settlement Agreement or any other Contractual Documents. Any supersession of this Guarantee by any other guarantee or other form of security shall be governed by the Planning Agreement and the Settlement Agreement.
- 2.9 Should the Guarantor acquire a (recourse) claim against the Debtors (any of them) by virtue of the Guarantor's performance on behalf of the Debtors (any of them) under this Guarantee, the Creditor shall, as per the request of the Guarantor, provide the Guarantor with all reasonably requested assistance (including the production of relevant documents) for the purposes of establishing and enforcing such claim against the Debtors (any of them). This shall be without prejudice

tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí Ručitel obdržet před Dnem zániku; v takovém případě však závazek Ručitele plnit na takový včas uplatněný požadavek trvá i po Dni zániku.

- 2.6 Věřitel se zavazuje vystavit Ručiteli k jeho písemné žádosti potvrzení o zániku tohoto Ručení, a to do třiceti (30) Pracovních dní od doručení žádosti, a to po splnění následujících předpokladů (podle toho co nastane dříve): (a) řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo (b) Dne zániku (tím není dotčeno ujednání článku 4.14 níže).
- 2.7 Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání, Ručení ve vztahu k Zajištěným dluhům nadále trvá v plném rozsahu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že změna, doplnění či novace Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání ve smyslu předešlé věty tohoto článku 2.7 nemá vliv na výši Garantované částky a na podmínky splatnosti včetně způsobu výplaty ručitelské povinnosti Ručitele (úhrady Zajištěných dluhů) podle článku 2.3 výše a ani na dobu Ručení (Den zániku). Na toto Ručení se vylučuje aplikace § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku. Toto Ručení je určeno výhradně ve prospěch Věřitele a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu bez předchozího souhlasu Ručitele. Toto Ručení nezaniká postoupením Zajištěných dluhů.
- 2.8 Ručitel bere na vědomí a je srozuměn s tím, že postoupení Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, vcelku nebo zčásti na třetí osobu, a tedy i s tím související postoupení Zajištěných dluhů z Dlužníků (kteréhokoli z nich) na třetí osobu vcelku či zčásti, nemá vliv na trvání, výši a platnost povinnosti Ručitele plnit podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení). Pro vyloučení pochybností tímto Ručitel uděluje Dlužníkům (kterémukoli z nich) a Věřiteli souhlas s jakoukoli případnou budoucí změnou v osobě Dlužníků (kteréhokoli z nich) za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě, Dohodě o vypořádání nebo v jiném Smluvním dokumentu. Případné nahrazení tohoto Ručení jiným ručením či jiným způsobem zajištění upravuje Plánovací smlouva a Dohoda o vypořádání.
- 2.9 V případě, že Ručitel vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich) nabyde (regresní) nárok z titulu plnění Ručitele za Dlužníky (kteréhokoli z nich) podle tohoto Ručení, je Věřitel povinen poskytnout Ručiteli na žádost Ručitele veškerou rozumně vyžádanou součinnost (včetně odevzdání příslušných dokumentů) za účelem prokázání a uplatnění tohoto nároku vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich). Tím není dotčen zákaz uplatnění Subrogačních práv a zákaz

to the prohibition on the exercise of Subrogation Rights and the prohibition on the receipt of payment to satisfy its Subrogation Rights pursuant to Clause 2.10 of this Guaranty below.

- 2.10 Until the Secured Debts have been repaid in full, all rights of the Guarantor acquired pursuant to Section 1937(2) of the Civil Code or any other provision or arrangement of a similar nature (hereinafter the "Subrogation Rights") will be subordinated to the receivables of the Creditor for payment of the Secured Debts, and the Guarantor will have no right to exercise or receive any payment to satisfy its Subrogation Rights until the Secured Debts have been fully repaid.
- 2.11 The Guarantee, as well as any obligations arising therefrom to the Guarantor, shall be valid, binding upon and enforceable against the Guarantor to the fullest extent until all Secured Debts have been duly satisfied or until the Termination Date (whichever occurs first).
- 2.12 For the entire term of this Guarantee obligations of the Guarantor under this Guarantee shall be direct and unconditional obligations of the Guarantor that shall in terms of priority of their satisfaction rank at least *pari passu* with each other as well as with other existing or future unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.

### 3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

- 3.1 The Guarantor hereby represents and warrants to the Creditor that:
- a) it has full legal capacity to issue this Guarantee and to perform its obligations hereunder, and has taken all necessary steps so as to validly and effectively issue and perform its obligations under this Guarantee;
  - b) the obligations of the Guarantor under this Guarantee are legal, valid, binding, and enforceable in accordance with the terms of this Guarantee;
  - c) the Guarantor (i) has been duly incorporated and exists under the laws of the Republic of Cyprus; (ii) is in due compliance with all its obligations, while any breach whereof could result in its dissolution; (iii) no decision has been made concerning its liquidation; and (iv) is qualified to grant this Guarantee and to perform its obligations hereunder;
  - d) within the scope of its business activities the Guarantor acts as an entrepreneur in its legal relationship with the Creditor under the Guarantee;
  - e) the issuance and execution of this Guarantee by the Guarantor have been duly and validly authorized by all appropriate bodies of the Guarantor;

obdržet plnění na uspokojení Subrogačních práv podle článku 2.10 tohoto Ručení níže.

- 2.10 Až do splnění Zajištěných dluhů budou veškerá práva Ručitele nabytá podle § 1937 odst. 2 Občanského zákoníku nebo jiného ustanovení či ujednání obdobné povahy (dále jen "**Subrogační práva**") podřízena pohledávkám Věřitele na zaplacení Zajištěných dluhů a Ručitel nebude oprávněn uplatnit a ani obdržet na uspokojení svých Subrogačních práv žádné plnění, dokud Zajištěné dluhy nebudou zcela splněny.
- 2.11 Toto Ručení (Prohlášení o ručení), jakož i veškeré povinnosti, jež z něj Ručiteli vyplynou, budou platné, pro Ručitele závazné a v plném rozsahu vůči němu vymahatelné až do doby řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo do Dne zániku, podle toho, co nastane dříve.
- 2.12 Povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí vždy po celou dobu trvání Ručení představovat přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ RUČITELE

- 3.1 Ručitel tímto prohlašuje Věřiteli, že:
- a) má plnou způsobilost vystavit toto Ručení a plnit povinnosti z něj vyplývající a učinil veškeré kroky nezbytné k tomu, aby mohl platně a účinně vystavit a plnit své povinnosti z tohoto Ručení;
  - b) povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné v souladu s podmínkami tohoto Ručení;
  - c) Ručitel (i) byl řádně založen a existuje podle práva Kyperské republiky; (ii) řádně plní všechny povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jeho zrušení; (iii) nebylo rozhodnuto o jeho likvidaci; a (iv) je způsobilý k poskytnutí tohoto Ručení a k plnění povinností z něj vyplývajících;
  - d) Ručitel v právním vztahu s Věřitelem na základě Ručení jedná jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti;
  - e) vydání a plnění tohoto Ručení Ručitelem byly řádně a platně schváleny všemi příslušnými orgány Ručitele;

- f) this Guarantee has been signed by a person who is authorized to act on behalf of the Guarantor and, as such, this Guarantee constitutes a valid, binding, and enforceable legal act of the Guarantor;
  - g) the execution and performance by the Guarantor of this Guarantee are not in contravention of (i) any law binding on the Guarantor; (ii) the Articles of Association or any other organizational document of the Guarantor; (iii) any judgment, arbitration award or administrative decision binding on the Guarantor; or (iv) any contract, permit or license binding on the Guarantor or relating to the Guarantor's property, nor will they constitute a breach of or give rise to termination of any contract, permit or license;
  - h) to the best of its knowledge, the Guarantor is neither bankrupt, nor is there any threat of bankruptcy being declared against the Guarantor, nor has an insolvency petition been filed against the Guarantor;
  - i) No criminal proceedings (prosecution) have been instituted (nor is there any threat thereof) against the Guarantor, nor has any criminal complaint been filed against the Guarantor for any such offence, nor are there any circumstances which would or could lead to such proceedings being instituted, nor has any other similar application been made which would affect the business activities of the Guarantor or its financial standing or its ability to perform its obligations under this Guarantee or its legal status or that of the Creditor under this Guarantee; the Guarantor is not a perpetrator, accomplice or participant in any criminal offence, or otherwise involved in any criminal activity, including where the Guarantor's criminal liability would be extinguished by reason of a statute of limitations or as a result of active repentance, nor is the Guarantor a legal successor to any person who has committed any act that would give rise to the circumstances set out in this Clause 3.1;
  - j) the Guarantor has not been included in the list of persons against whom any sanctions implemented by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, or any international sanctions recognized by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, have been imposed, regardless of the decision, legislation, measure, stance, or action on the basis of which such international sanctions were adopted;
  - k) the Guarantor is cognizant of the content of the obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents, and the Settlement Agreement, and acknowledges the nature and value of the benefits to be rendered by the Creditor and the Guarantor, or the Creditor and the Debtors (any of them), as the case may be, under such documents. As such, the Guarantor agrees to
- f) toto Ručení podepsala osoba oprávněná jednat za Ručitele a toto Ručení představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Ručitele;
  - g) uzavření a plnění tohoto Ručení Ručitelem nejsou v rozporu s: (i) žádným právním předpisem závazným pro Ručitele; (ii) stanovami nebo jiným organizačním dokumentem Ručitele; (iii) žádným rozsudkem, rozhodčím nálezem či správním rozhodnutím závazným pro Ručitele; ani (iv) žádnou smlouvou, povolením nebo licencí závaznými pro Ručitele nebo vztahujícími se k majetku Ručitele, ani nebudou zakládat porušení nebo důvod k ukončení jakékoli smlouvy, povolení nebo licence;
  - h) Ručitel se podle svého nejlepšího vědomí nenachází v úpadku, nehrozí prohlášení úpadku Ručitele a proti Ručiteli ani nebyl podán insolvenční návrh;
  - i) proti Ručiteli nebylo zahájeno (ani nehrozí zahájení) trestního řízení (stíhání) ani na něj nebylo podáno trestní oznámení pro takový trestný čin a ani neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení, a ani nebyl podán jiný obdobný návrh, který by měl vliv na podnikání Ručitele nebo na jeho finanční situaci nebo na jeho schopnost splnit povinnosti z tohoto Ručení nebo na jeho právní postavení nebo na právní postavení Věřitele vyplývající z tohoto Ručení; Ručitel není pachatelem, spolupachatelem nebo účastníkem trestného činu ani se jiným způsobem nepodílel na jakékoli trestné činnosti, a to včetně případů, kdy by došlo k zániku trestní odpovědnosti Ručitele z důvodu promlčení trestní odpovědnosti nebo z důvodu účinné lítosti, Ručitel není ani právním nástupcem jakékoli osoby, která by se dopustila jednání zakládajícího okolnosti uvedené v tomto článku 3.1;
  - j) Ručitel není na seznamu osob vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Kyprskou republikou nebo Českou republikou, nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Kyprskou republikou nebo Českou republikou, bez ohledu na to, na základě jakého rozhodnutí, právního předpisu, opatření, postoje nebo akce byly tyto mezinárodní sankce přijaty
  - k) Ručitel zná obsah povinností Dlužníků (kteréhokoli z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání a je si vědom povahy a hodnoty plnění, která si Věřitel a Ručitel, respektive Věřitel a Dlužníci (kterýkoliv z nich), mají poskytnout podle těchto dokumentů. Ručitel souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění;

the terms, conditions, and prices of such performance;

- l) the Guarantor represents that it deems the definition and designation of the Secured Debts (i.e. individually Secured Debts A and Secured Debts B, respectively) to be sufficiently precise and any ascertainment of vagueness or partial vagueness of a debt (obligation) vis-a-vis the Secured Debts shall not invalidate this Guarantee;
- m) obligations of the Guarantor under this Guarantee are direct and unconditional obligations of the Guarantor that in terms of priority of their satisfaction rank at least pari passu with each other as well as with other existing or future unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.

3.2 The Guarantor shall ensure that all of its representations and warranties pursuant to Clause 3.1 above will remain valid and in full force and effect until all obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents and the Settlement Agreement have been duly discharged (including, without limitation, the satisfaction or other extinguishment of all Secured Debts), save and except for those changes that are caused by acts approved by the Creditor or that will arise as a consequence of the Creditor's actions.

#### 4. JOINT AND FINAL PROVISIONS

- 4.1 This Guarantee shall become effective as of the date of execution thereof by the Guarantor, provided that it is subsequently accepted the Creditor side. In the event the Debtors issue an irrevocable offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, acceptance of this Guarantee may be made for at least the term during which such offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement is irrevocable.
- 4.2 For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby assumes this Guarantee separately and independently in respect of both Secured Debt A and Secured Debt B. Any termination of Secured Debt A on account of the eventual rescission of the Planning Agreement shall in no way whatsoever affect the obligations of the Guarantor to perform Secured Debt B in accordance with the terms of this Guarantee.
- 4.3 For the avoidance of doubt, it is hereby declared that Creditor shall exercise his rights under this Guarantee separately and only always in relation to his respective receivables corresponding to the Secured Debts owed to the Guarantor under the Planning Agreement, Contractual Documents and the Settlement Agreement.
- 4.4 Should the Creditor assert any receivables corresponding to the Secured Debts which in aggregate

l) Ručitel prohlašuje, že považuje vymezení a určení Zajištěných dluhů (a to samostatně Zajištěných dluhů A i Zajištěných dluhů B) za dostatečně určité a případné zjištění neurčitosti či částečné neurčitosti dluhu (povinnosti) ze Zajištěných dluhů nezpůsobí neplatnost tohoto Ručení;

m) povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) představují přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3.2 Ručitel zajistí, aby všechna prohlášení a ujištění Ručitele podle článku 3.1 výše byla platná a plně účinná do doby řádného splnění veškerých povinností Dlužníků (kteréhokolí z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání (zejména uspokojení nebo jiného zániku veškerých Zajištěných dluhů) s výjimkou těch změn, které budou způsobeny jednáním schváleným Věřitelem nebo vzniknou v důsledku jednání Věřitele.

#### 4. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Toto Ručení je platné a účinné ode dne podpisu Ručení Ručitelem, za předpokladu jeho následné akceptace Věřitelem. Vystaví-li Dlužníci neodvolatelný návrh na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, je možné akceptovat toto Ručení nejméně v době neodvolatelnosti takového návrhu na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání.
- 4.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Ručitel přebírá toto Ručení samostatně a na sobě nezávisle ve vztahu k Zajištěným dluhům A i Zajištěným dluhům B. Případný zánik Zajištěných dluhů A pro eventuální zrušení Plánovací smlouvy se nijak nedotýká závazků Ručitele k plnění Zajištěných dluhů B za podmínek dle tohoto Ručení.
- 4.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Věřitel vykonává svá práva podle tohoto Ručení samostatně a vždy jen ve vztahu ke svým pohledávkám odpovídajícím Zajištěným dluhům, které mu na základě Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání vůči Ručiteli náleží.
- 4.4 Uplatní-li Věřitel pohledávky odpovídající Zajištěným dluhům, které v součtu převyšují Garantovanou částku,

exceed the Guaranteed Amount, the Guarantor shall pay such receivables in accordance with the order in which they are asserted by the Creditor at the Guarantor; this is without prejudice to Clause 4.14 hereof.

- 4.5 The Guarantor shall not set off any of its receivables from the Creditor against any receivable of the Creditor against the Guarantor under this Guarantee without prior written consent of the Creditor.
- 4.6 This Guarantee is full severable from other representations, contracts or agreements, including without limitation the Planning Agreement or other Contractual Documents and/or other guarantees issued in connection with the Planning Agreement or other Contractual Documents even if they were made or concluded concurrently or in connection with this Guarantee unless it is explicitly stated otherwise therein or in this Guarantee; in such case this Guarantee is conditional upon such other representations, contracts or agreements only in the manner explicitly set forth therein or in this Guarantee; Section 1727 of the Civil Code shall not apply.
- 4.7 Rights and obligations set forth in this Guarantee can be asserted concurrently with any other right or remedy or security available to the Creditor. No reference in this Guarantee to any specific right or remedy limits Creditor in asserting any other right or remedy otherwise available to the Creditor under legal regulations, other agreements between the Guarantor and Creditor, other agreements between the Creditor and (other) guarantor. The Creditor may exercise its rights under any security to satisfy its claims in such manner and order at its discretion as it will deem fit.
- 4.8 In the event that any provision of this Guarantee is or becomes ineffective, void, or unenforceable, the remaining provisions of this Guarantee shall remain in full force and effect to the fullest extent possible. In such instance, both the Guarantor and the Creditor agree that such ineffective, invalid, or unenforceable provision shall be replaced by an effective, valid, or enforceable provision that is consistent with the intended economic purpose of such replaced provision, and the Guarantor and the Creditor shall endeavor to execute any necessary amendments and modifications to the Guarantee in order to render such superseded provision effective.
- 4.9 This Guarantee is governed by the laws of the Czech Republic. Both the Guarantor and the Creditor assume the risk of change in circumstances pursuant to Section 1765 (2) of the Civil Code, while they exclude the application of generally accepted commercial practices as well as those of the industry relating to the subject matter of the performance under this Guarantee or the documents entered into in connection with this Guarantee, unless otherwise expressly agreed in such

bude Ručitel plnit tyto pohledávky v pořadí podle okamžiku jejich uplatnění Věřitelem u Ručitele; tím není dotčen článek 4.14 tohoto Ručení.

- 4.5 Ručitel není oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku za Věřitelem proti jakékoli pohledávce Věřitele za Ručitelem z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) bez předchozího písemného souhlasu Věřitele.
- 4.6 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) je plně nezávislé na jiných prohlášeních, smlouvách či dohodách, zejména na Plánovací smlouvě nebo jiných Smluvních dokumentech a/nebo (jiných) ručitelských prohlášeních vydaných v souvislosti s Plánovací smlouvou nebo jinými Smluvními dokumenty, byť by byly učiněny či uzavřeny současně nebo v souvislosti s tímto Ručením, není-li v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveno jinak; v takovém případě je však toto Ručení závislé na jiných takovýchto prohlášeních, dohodách a smlouvách výhradně způsobem v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveným; ustanovení § 1727 Občanského zákoníku se neužije.
- 4.7 Práva a povinnosti Věřitele upravené tímto Ručením (Prohlášení o ručení) lze uplatnit souběžně ve vztahu k jinému právu nebo nápravnému prostředku a k jinému zajištění. Žádný odkaz v tomto Ručení na specifické právo nebo nápravný prostředek nebrání Věřiteli v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo nápravného prostředku, ke kterým je Věřitel z právních předpisů, jiných dohod mezi Ručitelem a Věřitelem, jiných dohod mezi Věřitelem a (jiným) ručitelem, či jinak oprávněn. Věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Věřitel považovat podle svého uvážení za vhodné.
- 4.8 V případě, že kterékoli ustanovení tohoto Ručení je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Ručení plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se Ručitel a Věřitel dohodli, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a Ručitel a Věřitel uzavrou jakékoli nezbytné dodatky a změny Ručení, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
- 4.9 Toto Ručení se řídí právními předpisy České republiky. Ručitel i Věřitel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Ručitel a Věřitel vylučují aplikaci všeobecně zachovávaných obchodních zvyklostí, jakož i obchodních zvyklostí zachovávaných v odvětví týkajícím se předmětu plnění dle tohoto Ručení či dokumentů uzavřených v souvislosti s tímto Ručením,

documents.

- 4.10 This Guarantee may be amended to any extent solely by written amendments to be signed both by the Guarantor and the Creditor.
- 4.11 In case of any discrepancy between the Czech and English versions of this Guarantee, the Czech version shall be the prevailing one.
- 4.12 Any disputes, claims or conflicts arising out of or in connection with this Guarantee (including any and all questions relating to its existence, validity, or termination) shall be adjudicated by the court of competent jurisdiction of the Czech Republic.
- 4.13 Both the Guarantor and the Creditor declare that they agree to the publication of this Guarantee, including any amendments, in the Register of Contracts pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on special conditions for the effectiveness of certain contracts, the publication of such contracts, and the Register of Contracts (the Register of Contracts Act), as amended. Such Guarantee and related legal acts shall be disclosed and published by the Creditor.
- 4.14 The Guarantor acknowledges that under the Planning Agreement and the Settlement Agreement the Debtors undertook to procure that:
- a) in the event that the Creditor's claim(s) is(are) satisfied (paid) under this Guarantee in any amount, the Guarantor shall, with no preceding notice by the Creditor required, without delays but not later than within two (2) months issue and hand over to the Creditor as replacement of this Guarantee a New Guarantee for (equal to) 100% of the Guaranteed Amount; such New Guarantee to be issued even repeatedly (provided the condition relating to 100% of the Guaranteed Amount is satisfied) until the Guarantee Cap is reached (fully paid) (this is agreed considering the Guaranteed Amount is lower than the Guaranteed Cap); and
- b) the Guarantor issues and hand overs to the Creditor a Renewed Guarantee (considering that this Guarantee is issued for a limited term which is shorter than the term of the Planning Agreement and the Settlement Agreement);
- all that in accordance with the terms set forth in the Planning Agreement and the Settlement Agreement, or as the case may be, in the Contractual Documents.
- 4.15 The Guarantor expressly consents to this Guarantee being entered in the Central Register of Contracts (CES) administered by the City of Prague, which is publicly accessible and which will contain information about the Creditor and the Guarantor, the numerical designation of this Guarantee, the date of its execution,

leďaže by v tēchto dokumentech vřslovnē sjednāno nēco jinēho.

- 4.10 Toto Ručēnı lze mēnit v jakēmkoli rozsahu vřlučně na zākladē pısemnřch dodatkř podepsanřch Ručıtēlem a Věřıtēlem.
- 4.11 V pıpādē jakřchkoliv rozporř mezi řeskřm a anglickřm znēnım tohoto Ručēnı mā pıednost řeskē znēnı.
- 4.12 Jakřkoli spor, nārok nebo rozpor vzniklř z tohoto Ručēnı nebo v souvislosti s nım (vřetnē vřech otāzek třkajıcıch se jejı existence, platnosti nebo ukončēnı) bude rozhodnut vēcne a mıstnē pısluřnřm soudem řeskē republiky.
- 4.13 Ručıtel i Věřıtel prohlašujı, ře souhlası s uveřejnēnım tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) vřetnē pıpādnnřch dodatkř v registru smluv podle zākona ř. 340/2015 Sb., o zvlāstnıch podmınkāch řıcnosti nēkterřch smluv, uveřejřovānı tēchto smluv a o registru smluv (zākon o registru smluv), v řıcnnēm znēnı. Toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) a s nım souvisejıcı pıavnı jednānı uveřejnı Věřıtel.
- 4.14 Ručıtel je srozumēn s tım, ře v Plānovacı smlouvē a Dohodē o vypořādanı se Dluřnıcı zavāzali zajıstıt, ře:
- a) v pıpādē, ře se Věřıtel uspokojı (je mu zaplaceno) z tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) v jakēkoli vřřı, Ručıtel bez pıedchozı vřzvy Věřıtēle a bez zbytečnēho odkladu, nejpozdějı vřak do dvou (2) mēsicř, vystavı a pıedā Věřıtēli namısto tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) Novē Ručıtelskē prohlāšenı jej nahrazujıcı, na zākladē kterēho budou zāvazky Ručıtēle omezeny řāstkou (rovny řāstce) odpovıdajıcı 100 % vřře Garantovanē řāstky, a to (v pıpādē splnēnı uvedenē podmınkı) i opakovanē āř do uspokojēnı (zaplacenı) maximālnnıho Limitu zajıřtēnı (s ohledem na skutečnost, ře toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) je vystaveno na Garantovanou řāstku, kterā je nıřřı nēř Limit zajıřtēnı); a
- b) Ručıtel vystavı a pıedā Věřıtēli Obnovenē Ručıtelskē prohlāšenı (s ohledem na skutečnost, ře toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) je vystaveno na dobu kratřı nēř je doba trvānı Plānovacı smlouvy a Dohody o vypořādanı);
- a to vřdy za podmınek stanovenřch v Plānovacı smlouvē a Dohodē o vypořādanı, pıpādnnē ve Smluvnıch dokumentech.
- 4.15 Ručıtel vřslovnē souhlası s tım, aby toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) bylo uvedeno v Centrālnnı evidenci smluv (CES) vedenē hl. m. Prahou, kterā je vřejnē pıřstupnā a kterā obsahuje řdaje o Věřıtēli a Ručıtēli, řıselnē označēnı tohoto Ručēnı, datum jeho podpisu a text tohoto Ručēnı.

and the text hereof.

4.16 Both the Guarantor and the Creditor declare that they do not regard the facts set forth in this Guarantee as trade secrets within the meaning of Section 504 of the Civil Code, and hereby grant permission for their use and disclosure without any further conditioning.

4.16 Ručitel i Věřitel prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto Ručení nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

----- SIGNATURE PAGE FOLLOWS / NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA -----

In / V ..... on / dne.....2026

**Guarantor / Ručitel**

[...]

[...]

.....

.....

[...]

Director, represented by / ředitel, zastoupen:

Name / Jméno: [...]

Position / Funkce: [...]

[...]

Director, represented by / ředitel, zastoupen:

Name / Jméno: [...]

Position / Funkce: [...]

CREDITOR ACKNOWLEDGE AND AGREE TO THE TERMS OF THE ABOVE GUARANTEE AND HEREBY ACCEPT THE  
AFOREMENTIONED GUARANTOR / PODMÍNKY VÝŠE UVEDENÉHO RUČENÍ VEŘITEL BERE NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍ  
A VÝŠE UVEDENÉHO RUČITELE PŘIJÍMÁ

Adoption of this Guarantee was approved by \_\_\_\_\_ of the Capital City of Prague at a meeting held on  
\_\_\_\_\_, Resolution No. \_\_\_\_\_. / Přijetí tohoto Ručení bylo schváleno \_\_\_\_\_ hlavního města  
Prahy na zasedání konaném dne \_\_\_\_\_, číslo usnesení \_\_\_\_\_.

In / V ..... on / dne.....2026

**Creditor / Věřitel**

.....

**Capital City of Prague / Hlavní město Praha**

Name / Jméno:

Position / Funkce:

## Příloha č. 7B – Vzor Ručitelského prohlášení pro MČ9

### CORPORATE GUARANTEE

executed as of the day, month and year set forth below (hereinafter the “**Guarantee**”)

made in accordance with Section 2018 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended

#### GUARANTOR:

[...], whose registered office is located at [...], Republic of Cyprus, Reg. No. HE [...]

(hereinafter the “**Guarantor**”)

#### IN FAVOR OF:

**Městská část Praha 9**, ID No.: 000 63 894, whose registered office is located at Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, Czech Republic (hereinafter the “**Creditor**”).

#### WHEREAS:

- (A) The Creditor, HMP and the Debtors (i.e. Harfa District and Harfa BC C) intend to enter into or have entered into the Planning Agreement as well as the Settlement Agreement and other Contractual Documents in the future;
- (B) The Guarantor is a person that is affiliated with the Debtors; and
- (C) Both the Guarantor and the Creditor agree that the Guarantor shall provide this Guarantee for the purpose of securing performance of the Secured Debts.

#### 1. DEFINITIONS & INTERPRETATION

- 1.1 The capitalized terms in this Guarantee including preamble shall have the meanings as defined in particular in the introductory provisions above and this Clause 1 (*Definitions and Interpretation*) hereof:

**Termination Date** shall refer to the date when the Guaranteed Amount (as such term is defined below) drops to CZK 0, but not later than the date upon which the seventh (7<sup>th</sup>) anniversary of the Guarantor's execution of this Guarantee occurs.

**Debtors** shall refer collectively to Harfa District and Harfa BC C, and **Debtor** shall refer to each of these companies individually.

**Settlement Agreement** shall refer to Settlement Agreement No. [...], entered into by and between Creditor and HMP, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), in conjunction with the Planning Agreement, with a view to resolving and settling mutual rights and claims, particularly in the event that the Planning Agreement is terminated prematurely by means other than by giving notice for

### PROHLÁŠENÍ O RUČENÍ

vyhotovené níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále jen „**Ručení**“)

vystavené v souladu s § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

#### RUČITEL:

[...], se sídlem [...], Kyprská republika, reg. č. HE [...]

(dále jen „**Ručitel**“)

#### VE PROSPĚCH:

**Městská část Praha 9**, IČO: 000 63 894, se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9, Česká republika (dále jen „**Věřitel**“).

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Věřitel, HMP a Dlužníci (tj. Harfa District a Harfa BC C) mají v úmyslu uzavřít či uzavřeli Plánovací smlouvu a společně s ní pak i Dohodu o vypořádání a v budoucnu rovněž další Smluvní dokumenty;
- (B) Ručitel je osobou spřízněnou s Dlužníky; a
- (C) Ručitel a Věřitel se dohodli, že Ručitel poskytne toto Ručení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

#### 1. DEFINICE A VÝKLAD

- 1.1 V tomto Ručení (Prohlášení o ručení) včetně preambule mají termíny s velkým počátečním písmenem význam definovaný zejména v úvodních ustanoveních a v tomto článku 1 (*Definice a výklad*) Ručení:

**Den zániku** znamená den, kdy se Garantovaná částka (jak je tento pojem definován níže) sníží na 0 Kč, nejpozději však den, na který připadá sedmé (7.) výročí podpisu tohoto Ručení Ručitelem.

**Dlužníci** znamená společně Harfa District a Harfa BC C, a **Dlužník** znamená každou z těchto společností samostatně.

**Dohoda o vypořádání** znamená dohodu o vypořádání č. [...], mezi Věřitelem a HMP, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé, jako Investorem (Investory), uzavíranou společně s Plánovací smlouvou, a to za účelem řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva

the agreed termination reasons.

**Guaranteed Amount** shall refer to the amount of **CZK [...]** (in words: [...] Czech crowns).

**HMP** shall refer to hlavní město Praha (City of Prague), ID No.: 000 64 581, whose registered office is located at Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Prague 1, Czech Republic.

**Civil Code** shall refer to Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (of the Czech Republic), as amended.

**Guarantee Cap** means the aggregate amount totalling to **CZK [...]** (in words: [...] Czech crowns) which can be paid by the Guarantor under this Guarantee, New Guarantee and/or Renewed Guarantee to settle the Secured Debts.

**New Guarantee** means a guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement and pursuant to the terms set out in Clause 4.14 hereof below which shall replace this Guarantee.

**Renewed Guarantee** means a guarantee replacing this Guarantee which the Debtor shall procure and hand over to the Creditor under the Planning Agreement and the Settlement Agreement not later than twelve (12) months before the Termination Date.

**Business Day** shall refer to any day other than days off work and days of rest as defined by Czech legislation.

**Harfa District** shall refer to Harfa District a.s., whose registered office is located at Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic, ID No.: 170 58 414.

**Harfa BC C** shall refer to Harfa BC C s.r.o., whose registered office is located at Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1; ID No.: 140 84 775.

**Guarantor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Planning Agreement** shall refer to Planning Agreement No. [...], entered into pursuant to Section 130 et seq. of Act No. 283/2021 Coll., the Construction Act, as amended, by and between Creditor and HMP, on the one hand, and Debtors, on the other hand, as Investor(s), under which they have set out the terms and conditions for mutual cooperation vis-a-vis implementation of Investment Project (as such term is defined in the Planning Agreement), and have further set out the terms and conditions for the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement) to be provided by

předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

**Garantovaná částka** znamená částku ve výši **[...] Kč** (slovy: [...] korun českých).

**HMP** znamená hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (České republiky), ve znění pozdějších předpisů.

**Limit zajištění** znamená celkovou částku ve výši **[...] Kč** (slovy: [...] korun českých), která může být Ručitelem v celkovém součtu poskytnuta Věřiteli na základě tohoto Ručení, Nového Ručitelského prohlášení a/nebo Obnoveného Ručitelského prohlášení za účelem zajištění splnění Zajištěných dluhů.

**Nové Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání a dle podmínek stanovených v článku 4.14 níže tohoto Ručení.

**Obnovené Ručitelské prohlášení** znamená ručitelské prohlášení nahrazující toto Ručení, jehož vystavení a předání Věřiteli je Dlužník povinen zajistit podle Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání nejpozději do dvanácti (12) měsíců před Dnem zániku.

**Pracovní den** znamená každý den kromě dní pracovního volna a dní pracovního klidu podle právních předpisů České republiky.

**Harfa District** znamená společnost Harfa District a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 170 58 414.

**Harfa BC C** znamená společnost Harfa BC C s.r.o., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 140 84 775.

**Ručitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Plánovací smlouva** znamená plánovací smlouvu č. [...], uzavíranou podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, mezi Věřitelem a HMP, na straně jedné, a Dlužníky, na straně druhé jako Investorem (Investory), na základě které stanovili podmínky pro vzájemnou spolupráci ohledně realizace Investičního záměru (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) a stanovili podmínky pro poskytnutí Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) v souvislosti s Investičním záměrem, které

the Investor(s) in connection with Investment Project, and which is to be provided by the Debtors (or by any of them) to the Creditor as voluntary contribution intended for the further development of the Howden area in Prague.

**Contractual Documents** refers to the Planning Agreement, contracts and security (*zajištění*) and debt consolidation (*utvrzení*) documents under the Planning Agreement, as well as any other agreements and documents entered into under or in connection with the Planning Agreement including agreements on the Contribution (as such term is defined in the Planning Agreement), save for the Settlement Agreement.

**Creditor** shall have the meaning ascribed to it in the introductory provisions of this Guarantee.

**Secured Debts** shall collectively refer to Secured Debts A and Secured Debts B.

**Secured Debts A** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising out of the Planning Agreement and other Contractual Documents, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Planning Agreement, in particular the obligation to pay financial contribution in the amount of **CZK** [redacted] (in words: [redacted] Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Contribution**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Contribution**") under the terms and conditions agreed in the Planning Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Contractual Documents (including the Planning Agreement);
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Planning Agreement), Security Deposit (as defined in the Planning Agreement) and/or any other amounts payable under the Contractual Documents;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or in connection with the Contractual Documents;
- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right

Dlužníci (nebo kterýkoli z nich) poskytnou Věřiteli jako dobrovolné plnění určené k dalšímu rozvoji oblasti Howden v Praze.

**Smluvní dokumenty** znamenají Plánovací smlouvu, smlouvy a dokumenty o zajištění a utvrzení dluhů z Plánovací smlouvy a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě Plánovací smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně smluv o poskytnutí Plnění Investora (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě), s výjimkou Dohody o vypořádání.

**Věřitel** má význam uvedený v úvodu tohoto Ručení.

**Zajištěné dluhy** znamená společně Zajištěné dluhy A a Zajištěné dluhy B.

**Zajištěné dluhy A** znamená veškeré, ať už současné nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Plánovací smlouvy a dalších Smluvních dokumentů a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Plánovací smlouvy, zejména povinnost uhradit finanční plnění ve výši [redacted] **Kč** (slovy: [redacted] korun českých) (dále jen "**Finanční plnění**") (včetně navýšení o inflaci) a poskytnout nefinanční plnění (dále jen "**Nefinanční plnění**") za podmínek sjednaných v Plánovací smlouvě;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků ze Smluvních dokumentů (včetně Plánovací smlouvy);
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Plánovací smlouvě), Jistoty (jak je definována v Plánovací smlouvě) a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Smluvních dokumentů;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti se Smluvními dokumenty;
- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž

to receive compensatory damages and/or other losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Contractual Documents, or the right to obtain unjust enrichment in connection with the Contractual Documents; and

- vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Contractual Documents, or any rights of the Creditor under any of the Contractual Documents.

**Secured B Debts** shall refer to any and all debts (obligations), whether present or future, monetary or non-monetary, existing or contingent, of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, arising under the Settlement Agreement or the contracts and documents arising out of the Settlement Agreement, which primarily comprise:

- i) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor under the Settlement Agreement, in particular the contingent obligation to pay a financial consideration in the amount of **CZK** (in words: ) (Czech crowns) (hereinafter the "**Financial Provision**") and obligations of the Debtors (any of them) owed to the Creditor to provide non-financial contribution (hereinafter the "**Non-financial Provision**") under the terms and conditions as agreed in the Settlement Agreement;
- ii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor arising as a result of a change in the content and substance of the obligations under the Settlement Agreement;
- iii) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive payment of any contractual penalties, substitute payments (as defined in the Settlement Agreement), security deposits, and/or any other amounts payable under the Settlement Agreement;
- iv) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of costs associated with the enforcement of receivables that have arisen or will arise out of or in connection with the Settlement Agreement;
- v) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor, including the right to receive compensatory damages and/or other losses incurred by the Creditor resulting from a breach of the Settlement Agreement, or the right to receive unjust enrichment in connection with

obsahem je právo na zaplacení náhrady škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Smluvních dokumentů nebo práva k vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti se Smluvními dokumenty;

- vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti jakéhokoli Smluvního dokumentu nebo jakéhokoli práva Věřitele podle jakéhokoli Smluvního dokumentu.

**Zajištěné dluhy B** znamená veškeré, ať už současné nebo budoucí, peněžité nebo nepeněžité, existující nebo podmíněné dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, které vzniknou na základě Dohody o vypořádání nebo smluv a dokumentů vzniklých na základě Dohody o vypořádání, a které představují především:

- i) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli podle Dohody o vypořádání, zejména podmíněnou povinnost uhradit finanční plnění ve výši **Kč** (slovy: ) korun českých) (dále jen "**Finanční příspěvek**") a poskytnout nefinanční příspěvek (dále jen "**Nefinanční příspěvek**") za podmínek sjednaných v Dohodě o vypořádání;
- ii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli vzniklé na základě změny obsahu závazků z Dohody o vypořádání;
- iii) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení jakékoli smluvní pokuty, náhradního finančního plnění (jak je definováno v Dohodě o vypořádání), jistoty a/nebo jakékoli jiné částky splatné podle Dohody o vypořádání;
- iv) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k úhradě nákladů spojených s vymáháním pohledávek, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dohodou o vypořádání;
- v) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli, jejichž obsahem je právo na zaplacení náhrady škody a/nebo jiné újmy vzniklé Věřiteli v důsledku porušení Dohody o vypořádání nebo práva k vydání bezdůvodného

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| the Settlement Agreement; and                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | obohacení v souvislosti s Dohodou o vypořádání;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| vi) any and all debts (obligations) of the Debtors (any of them) owed to the Creditor for the payment of any amount by reason of the termination, rescission, invalidity, ineffectiveness, or unenforceability of any of the Settlement Agreement, or any rights of the Creditor under any of the Settlement Agreement.                                                                                                                                                                      | vi) veškeré dluhy (povinnosti) Dlužníků (kteréhokoli z nich) vůči Věřiteli k zaplacení jakékoli částky v důsledku ukončení, zrušení, zdánlivosti, neplatnosti, neúčinnosti nebo nevymahatelnosti Dohody o vypořádání nebo jakéhokoli práva Věřitele podle Dohody o vypořádání.                                                                                                              |
| 1.2 Unless the context herein suggests otherwise:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.2 V tomto Ručení, pokud z kontextu nevyplyvá jiný záměr:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| (a) a reference to a provision of an act is a reference to that provision as it is extended, applied, modified, or re-enacted and shall include all implementing regulations relating thereto;                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (a) odkaz na ustanovení zákona je odkazem na toto ustanovení ve znění jeho rozšíření, aplikace, úpravy nebo nového přijetí a zahrnuje všechny k němu se vztahující provádějící předpisy;                                                                                                                                                                                                    |
| (b) words that are used in the singular shall also include their plural meaning and vice versa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (b) slova v jednotném čísle zahrnují i jejich význam v množném čísle a opačně;                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| (c) any references made to an article, paragraph or annex shall mean a reference to the relevant article, paragraph, or annex to this Guarantee, whereas the paragraphing of this Guarantee into articles and paragraphs is solely intended for ease and convenience of reference and shall not affect the interpretation of any particular provision of this Guarantee.                                                                                                                     | (c) každý odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu tohoto Ručení, přičemž členění tohoto Ručení na články a odstavce je jen pro ulehčení orientace a nemá vliv na výklad jednotlivých ustanovení tohoto Ručení.                                                                                                                      |
| <b>2. SUBJECT OF THE GUARANTEE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2. PŘEDMĚT RUČENÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.1 The Guarantor unconditionally and irrevocably represents to the Creditor, that:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2.1 Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně prohlašuje Věřiteli, že:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a) it guarantees the due and timely repayment of all Secured Debts to the Creditor, both separately (and independently) in respect of satisfying Secured Debt A as well as Secured Debt B;                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | a) ručí Věřiteli za řádné a včasné splnění všech Zajištěných dluhů, a to samostatně (a na sobě nezávisle) za splnění Zajištěných dluhů A i za splnění Zajištěných dluhů B;                                                                                                                                                                                                                  |
| b) it is obligated to satisfy the Creditor in the event the Debtors (any of them) defaults on the payment of any Secured Debts within the agreed time period and further fails to remedy such default even within ten (10) Business Days after being notified thereof in writing by the Creditor, and that in such case the Guarantor would repay the respective Secured Debt to the Creditor on behalf of the Debtors (any of them); and                                                    | b) je povinen uspokojit Věřitele v případě, že Dlužníci či kterýkoli z nich nesplní povinnost uhradit jakýkoliv Zajištěný dluh ve sjednané lhůtě a toto porušení nenapraví ani do deseti (10) Pracovních dní od písemné výzvy Věřitele, a že v takovém případě Ručitel splní příslušný Zajištěný dluh Věřiteli za Dlužníky (kteréhokoli z nich); a                                          |
| c) it is obligated to satisfy the Guarantee for any of Secured Debts of a non-monetary nature by performing (providing) the Non-financial Contribution or Non-financial Provision itself or, if this is not objectively possible or if the Creditor so requests, then by paying the (monetary) receivable that is attributable to the Creditor upon the breach of the Secured Debt of a non-monetary nature, including indemnity for any damage, contractual penalties, or any other claims. | c) je povinen Ručení za Zajištěné dluhy nepeněžitě povahy splnit plněním samotného Nefinančního plnění či Nefinančního příspěvku, anebo není-li to objektivně možné nebo požádá-li o to Věřitel, plněním na peněžitou pohledávku, která Věřiteli přísluší při porušení Zajištěného dluhu nepeněžitě povahy, a to včetně náhrady jakékoli újmy, smluvních pokut či jakýchkoli jiných nároků. |
| 2.2 The Creditor unconditionally and irrevocably accepts the Guarantor and this Guarantee.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.2 Věřitel Ručitele a toto Ručení bezpodmínečně a neodvolatelně přijímá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

2.3 The Guarantor shall be obliged (even repeatedly) to perform its obligations under this Guarantee within thirty (30) days after the Guarantor is served with the Creditor's written request for payment duly signed by an authorized representative of the Creditor which shall include:

- (a) a specification of the mature and payable Secured Debts, in particular the amount of money the Guarantor is required by the Creditor to pay under the Guarantee; and
- (b) a specification of the exact date when the Debtors (any of them) was served with the demand for payment of the Secured Debts pursuant to Clause 2.1 (b) hereof together with a copy of such demand for payment;

2.4 The obligations of the Guarantor under this Guarantee are limited by the Guaranteed Amount, while the Guaranteed Amount shall be automatically reduced by:

- a) any performance provided by the Guarantor on behalf of the Debtors (any of them) to the Creditor pursuant to this Guarantee, including, without limitation, performance on the Secured Debts; if a Non-financial Contribution or Non-financial Provision is provided by the Guarantor the Guaranteed Amount shall be reduced by the reference amount of the respective Non-financial Contribution/Provision set forth in Attachment 3 of the Planning Agreement;
- b) any amount that is paid under the Planning Agreement to the Creditor by the Debtors (any of them) or any other person on behalf of the Debtors (any of them) as Security Deposit in relation to the forthcoming expiry of the term of this Guarantee pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement; however, the Guaranteed Amount shall not be reduced by any amount that is paid by any other person than the Guarantor to the Creditor as the Security Deposit payable pursuant to Clause IX.8 of the Planning Agreement in relation to the forthcoming expiry of the term of *other* than this Guarantee.

For the avoidance of doubt, both the Guarantor and the Creditor agree that nothing in this Guarantee shall be construed in such a manner that would create an obligation on the part of the Guarantor to have to pay an amount to the Creditor which, when aggregated with payments that have already been made to the Creditor by the Guarantor under this Guarantee, would exceed the Guaranteed Amount (this is without prejudice to Guarantor's obligation to pay the Secured Debts under the Renewed Guarantee or the New Guarantee up the Guarantee Cap). The Creditor undertakes to confirm the actual amount of the Guaranteed Amount to the Guarantor at any time upon the Guarantor's request, within ninety (90) days after the delivery of the Guarantor's written request to the Creditor.

2.5 The Guarantor's Guarantee shall cease to exist on the Termination Date, while any demand for performance

2.3 Ručitel je povinen (i opakovaně) plnit své ručitelské povinnosti podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nejpozději do třiceti (30) dní od doručení písemné výzvy Věřitele Ručiteli řádně podepsané oprávněným zástupcem Věřitele, která bude obsahovat:

- (a) specifikaci splatných Zajištěných dluhů, zejména peněžní částky, kterou Věřitel požaduje po Ručiteli uhradit na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); a
- (b) uvedení přesného data doručení výzvy dle článku 2.1 (b) výše tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) Dlužníkům (kterémukoli z nich) k zaplacení Zajištěných dluhů spolu s kopií takové výzvy.

2.4 Závazky Ručitele na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) jsou omezeny Garantovanou částkou. Garantovaná částka bude automaticky snížena o:

- a) veškerá plnění, které Ručitel za Dlužníky (kteréhokoli z nich) Věřiteli poskytne na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), zejména plnění na Zajištěné dluhy; v případě poskytnutí Nefinančního plnění či Nefinančního příspěvku Ručitelem se Garantovaná částka snižuje o příslušnou referenční hodnotu daného Nefinančního plnění / příspěvku uvedenou v příloze č. 3 Plánovací smlouvy;
- b) veškeré platby uhrazené na základě Plánovací smlouvy Věřiteli Dlužníky (kterýmukoli z nich) nebo jinou osobou za Dlužníky (kteréhokoli z nich) jako Jistota dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti tohoto Ručení (Prohlášení o ručení); Garantovaná částka se však nesnižuje o platby uhrazené Věřiteli jinou osobou než Ručitelem na úhradu Jistoty hrazené dle článku IX.8 Plánovací smlouvy ve vztahu k nastávajícímu uplynutí doby platnosti *jiného* než tohoto Ručení (Prohlášení o ručení).

Pro vyloučení všech pochybností se Ručitel a Věřitel dohodli, že žádné ustanovení tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) nebude vykládáno způsobem, který by založil povinnost Ručitele uhradit Věřiteli částku, která by v součtu s již uhrazenými platbami Ručitele Věřiteli na základě tohoto Ručení (Prohlášení o ručení), převýšila Garantovanou částku (tím není dotčena povinnost Ručitele plnit Zajištěné dluhy až do výše Limitu zajištění na základě Obnoveného Ručitelského prohlášení či Nového Ručitelského prohlášení). Věřitel se zavazuje kdykoliv na žádost Ručitele potvrdit Ručiteli aktuální výši Garantované částky, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů po doručení písemné žádosti Ručitele Věřiteli.

2.5 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) Ručitele zaniká Dnem zániku. Jakýkoliv požadavek na plnění podle

under this Guarantee must be received by the Guarantor prior to the Termination Date; in such case the Guarantor's obligation to settle such timely made demand for performance shall last even after the Termination Date.

- 2.6 At the written request of the Guarantor, the Creditor undertakes to issue a Certificate of Termination of this Guarantee to the Guarantor within thirty (30) Business Days following receipt of the request, namely once the following conditions have been satisfied (whichever occurs first): (a) all Secured Debts have been duly repaid, or (b) on the Termination Date (this is without prejudice to Clause 4.14 below).
- 2.7 In the event the Planning Agreement or Settlement Agreement are amended, supplemented, or novated, the Guarantee shall survive in respect of the Secured Debts in the full extent. For avoidance of doubt, any such amendment, supplement or novation of the Planning Agreement or of the Settlement Agreement referred to in the preceding sentence of this Clause 2.7 shall not change the Guaranteed Amount or payment terms including terms of performance of Guarantor's obligations (payment of Secured Debts) pursuant to Clause 2.3 above or the term of this Guarantee (Termination Date). Section 1907, second sentence and Section 2026 of the Civil Code shall not apply on this Guarantee. This Guarantee is for the sole benefit of the Creditor and the rights hereunder may not be assigned or otherwise transferred to a third party without the prior consent of the Guarantor. This Guarantee shall not terminate upon assignment of the Secured Debts.
- 2.8 The Guarantor acknowledges and understands that any assignment of the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, either in whole or in part, to a third party, and therefore any related assignment of the Secured Debts from the Debtors (any of them) to a third party, either in whole or in part, shall not affect the term, amount, or validity of the Guarantor's obligation to perform under this Guarantee. For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby grants its consent to the Debtors (any of them) and the Creditor to any future changes, if any, in the identity of the Debtors (any of them) on the terms and conditions set forth in the Planning Agreement, the Settlement Agreement or any other Contractual Documents. Any supersession of this Guarantee by any other guarantee or other form of security shall be governed by the Planning Agreement and the Settlement Agreement.
- 2.9 Should the Guarantor acquire a (recourse) claim against the Debtors (any of them) by virtue of the Guarantor's performance on behalf of the Debtors (any of them) under this Guarantee, the Creditor shall, as per the request of the Guarantor, provide the Guarantor with all reasonably requested assistance (including the production of relevant documents) for the purposes of establishing and enforcing such claim against the Debtors (any of them). This shall be without prejudice

tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí Ručitel obdržet před Dnem zániku; v takovém případě však závazek Ručitele plnit na takový včas uplatněný požadavek trvá i po Dni zániku.

- 2.6 Věřitel se zavazuje vystavit Ručiteli k jeho písemné žádosti potvrzení o zániku tohoto Ručení, a to do třiceti (30) Pracovních dní od doručení žádosti, a to po splnění následujících předpokladů (podle toho co nastane dříve): (a) řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo (b) Dne zániku (tím není dotčeno ujednání článku 4.14 níže).
- 2.7 Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání, Ručení ve vztahu k Zajištěným dluhům nadále trvá v plném rozsahu. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že změna, doplnění či novace Plánovací smlouvy nebo Dohody o vypořádání ve smyslu předešlé věty tohoto článku 2.7 nemá vliv na výši Garantované částky a na podmínky splatnosti včetně způsobu výplaty ručitelské povinnosti Ručitele (úhrady Zajištěných dluhů) podle článku 2.3 výše a ani na dobu Ručení (Den zániku). Na toto Ručení se vylučuje aplikace § 1907 věty druhé a § 2026 Občanského zákoníku. Toto Ručení je určeno výhradně ve prospěch Věřitele a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu bez předchozího souhlasu Ručitele. Toto Ručení nezaniká postoupením Zajištěných dluhů.
- 2.8 Ručitel bere na vědomí a je srozuměn s tím, že postoupení Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, vcelku nebo zčásti na třetí osobu, a tedy i s tím související postoupení Zajištěných dluhů z Dlužníků (kteréhokoli z nich) na třetí osobu vcelku či zčásti, nemá vliv na trvání, výši a platnost povinnosti Ručitele plnit podle tohoto Ručení (Prohlášení o ručení). Pro vyloučení pochybností tímto Ručitel uděluje Dlužníkům (kterémukoli z nich) a Věřiteli souhlas s jakoukoli případnou budoucí změnou v osobě Dlužníků (kteréhokoli z nich) za podmínek stanovených v Plánovací smlouvě, Dohodě o vypořádání nebo v jiném Smluvním dokumentu. Případné nahrazení tohoto Ručení jiným ručením či jiným způsobem zajištění upravuje Plánovací smlouva a Dohoda o vypořádání.
- 2.9 V případě, že Ručitel vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich) nabyde (regresní) nárok z titulu plnění Ručitele za Dlužníky (kteréhokoli z nich) podle tohoto Ručení, je Věřitel povinen poskytnout Ručiteli na žádost Ručitele veškerou rozumně vyžádanou součinnost (včetně odevzdání příslušných dokumentů) za účelem prokázání a uplatnění tohoto nároku vůči Dlužníkům (kterémukoli z nich). Tím není dotčen zákaz uplatnění Subrogačních práv a zákaz

to the prohibition on the exercise of Subrogation Rights and the prohibition on the receipt of payment to satisfy its Subrogation Rights pursuant to Clause 2.10 of this Guaranty below.

- 2.10 Until the Secured Debts have been repaid in full, all rights of the Guarantor acquired pursuant to Section 1937(2) of the Civil Code or any other provision or arrangement of a similar nature (hereinafter the "Subrogation Rights") will be subordinated to the receivables of the Creditor for payment of the Secured Debts, and the Guarantor will have no right to exercise or receive any payment to satisfy its Subrogation Rights until the Secured Debts have been fully repaid.
- 2.11 The Guarantee, as well as any obligations arising therefrom to the Guarantor, shall be valid, binding upon and enforceable against the Guarantor to the fullest extent until all Secured Debts have been duly satisfied or until the Termination Date (whichever occurs first).
- 2.12 For the entire term of this Guarantee obligations of the Guarantor under this Guarantee shall be direct and unconditional obligations of the Guarantor that shall in terms of priority of their satisfaction rank at least *pari passu* with each other as well as with other existing or future unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.

### 3. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

- 3.1 The Guarantor hereby represents and warrants to the Creditor that:
- a) it has full legal capacity to issue this Guarantee and to perform its obligations hereunder, and has taken all necessary steps so as to validly and effectively issue and perform its obligations under this Guarantee;
  - b) the obligations of the Guarantor under this Guarantee are legal, valid, binding, and enforceable in accordance with the terms of this Guarantee;
  - c) the Guarantor (i) has been duly incorporated and exists under the laws of the Republic of Cyprus; (ii) is in due compliance with all its obligations, while any breach whereof could result in its dissolution; (iii) no decision has been made concerning its liquidation; and (iv) is qualified to grant this Guarantee and to perform its obligations hereunder;
  - d) within the scope of its business activities the Guarantor acts as an entrepreneur in its legal relationship with the Creditor under the Guarantee;
  - e) the issuance and execution of this Guarantee by the Guarantor have been duly and validly authorized by all appropriate bodies of the Guarantor;

obdržet plnění na uspokojení Subrogačních práv podle článku 2.10 tohoto Ručení níže.

- 2.10 Až do splnění Zajištěných dluhů budou veškerá práva Ručitele nabytá podle § 1937 odst. 2 Občanského zákoníku nebo jiného ustanovení či ujednání obdobné povahy (dále jen "**Subrogační práva**") podřízena pohledávkám Věřitele na zaplacení Zajištěných dluhů a Ručitel nebude oprávněn uplatnit a ani obdržet na uspokojení svých Subrogačních práv žádné plnění, dokud Zajištěné dluhy nebudou zcela splněny.
- 2.11 Toto Ručení (Prohlášení o ručení), jakož i veškeré povinnosti, jež z něj Ručiteli vyplynou, budou platné, pro Ručitele závazné a v plném rozsahu vůči němu vymahatelné až do doby řádného splnění veškerých Zajištěných dluhů nebo do Dne zániku, podle toho, co nastane dříve.
- 2.12 Povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) musí vždy po celou dobu trvání Ručení představovat přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ RUČITELE

- 3.1 Ručitel tímto prohlašuje Věřiteli, že:
- a) má plnou způsobilost vystavit toto Ručení a plnit povinnosti z něj vyplývající a učinil veškeré kroky nezbytné k tomu, aby mohl platně a účinně vystavit a plnit své povinnosti z tohoto Ručení;
  - b) povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné v souladu s podmínkami tohoto Ručení;
  - c) Ručitel (i) byl řádně založen a existuje podle práva Kyprské republiky; (ii) řádně plní všechny povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jeho zrušení; (iii) nebylo rozhodnuto o jeho likvidaci; a (iv) je způsobilý k poskytnutí tohoto Ručení a k plnění povinností z něj vyplývajících;
  - d) Ručitel v právním vztahu s Věřitelem na základě Ručení jedná jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti;
  - e) vydání a plnění tohoto Ručení Ručitelem byly řádně a platně schváleny všemi příslušnými orgány Ručitele;

- f) this Guarantee has been signed by a person who is authorized to act on behalf of the Guarantor and, as such, this Guarantee constitutes a valid, binding, and enforceable legal act of the Guarantor;
  - g) the execution and performance by the Guarantor of this Guarantee are not in contravention of (i) any law binding on the Guarantor; (ii) the Articles of Association or any other organizational document of the Guarantor; (iii) any judgment, arbitration award or administrative decision binding on the Guarantor; or (iv) any contract, permit or license binding on the Guarantor or relating to the Guarantor's property, nor will they constitute a breach of or give rise to termination of any contract, permit or license;
  - h) to the best of its knowledge, the Guarantor is neither bankrupt, nor is there any threat of bankruptcy being declared against the Guarantor, nor has an insolvency petition been filed against the Guarantor;
  - i) No criminal proceedings (prosecution) have been instituted (nor is there any threat thereof) against the Guarantor, nor has any criminal complaint been filed against the Guarantor for any such offence, nor are there any circumstances which would or could lead to such proceedings being instituted, nor has any other similar application been made which would affect the business activities of the Guarantor or its financial standing or its ability to perform its obligations under this Guarantee or its legal status or that of the Creditor under this Guarantee; the Guarantor is not a perpetrator, accomplice or participant in any criminal offence, or otherwise involved in any criminal activity, including where the Guarantor's criminal liability would be extinguished by reason of a statute of limitations or as a result of active repentance, nor is the Guarantor a legal successor to any person who has committed any act that would give rise to the circumstances set out in this Clause 3.1;
  - j) the Guarantor has not been included in the list of persons against whom any sanctions implemented by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, or any international sanctions recognized by the Republic of Cyprus or the Czech Republic, have been imposed, regardless of the decision, legislation, measure, stance, or action on the basis of which such international sanctions were adopted;
  - k) the Guarantor is cognizant of the content of the obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents, and the Settlement Agreement, and acknowledges the nature and value of the benefits to be rendered by the Creditor and the Guarantor, or the Creditor and the Debtors (any of them), as the case may be, under such documents. As such, the Guarantor agrees to
- f) toto Ručení podepsala osoba oprávněná jednat za Ručitele a toto Ručení představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Ručitele;
  - g) uzavření a plnění tohoto Ručení Ručitelem nejsou v rozporu s: (i) žádným právním předpisem závazným pro Ručitele; (ii) stanovami nebo jiným organizačním dokumentem Ručitele; (iii) žádným rozsudkem, rozhodčím nálezem či správním rozhodnutím závazným pro Ručitele; ani (iv) žádnou smlouvou, povolením nebo licencí závaznými pro Ručitele nebo vztahujícími se k majetku Ručitele, ani nebudou zakládat porušení nebo důvod k ukončení jakékoli smlouvy, povolení nebo licence;
  - h) Ručitel se podle svého nejlepšího vědomí nenachází v úpadku, nehrozí prohlášení úpadku Ručitele a proti Ručiteli ani nebyl podán insolvenční návrh;
  - i) proti Ručiteli nebylo zahájeno (ani nehrozí zahájení) trestního řízení (stíhání) ani na něj nebylo podáno trestní oznámení pro takový trestný čin a ani neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení, a ani nebyl podán jiný obdobný návrh, který by měl vliv na podnikání Ručitele nebo na jeho finanční situaci nebo na jeho schopnost splnit povinnosti z tohoto Ručení nebo na jeho právní postavení nebo na právní postavení Věřitele vyplývající z tohoto Ručení; Ručitel není pachatelem, spolupachatelem nebo účastníkem trestného činu ani se jiným způsobem nepodílel na jakékoli trestné činnosti, a to včetně případů, kdy by došlo k zániku trestní odpovědnosti Ručitele z důvodu promlčení trestní odpovědnosti nebo z důvodu účinné lítosti, Ručitel není ani právním nástupcem jakékoli osoby, která by se dopustila jednání zakládajícího okolnosti uvedené v tomto článku 3.1;
  - j) Ručitel není na seznamu osob vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Kyprskou republikou nebo Českou republikou, nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Kyprskou republikou nebo Českou republikou, bez ohledu na to, na základě jakého rozhodnutí, právního předpisu, opatření, postoje nebo akce byly tyto mezinárodní sankce přijaty
  - k) Ručitel zná obsah povinností Dlužníků (kteréhokoli z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání a je si vědom povahy a hodnoty plnění, která si Věřitel a Ručitel, respektive Věřitel a Dlužníci (kterýkoliv z nich), mají poskytnout podle těchto dokumentů. Ručitel souhlasí s podmínkami a cenami těchto plnění;

the terms, conditions, and prices of such performance;

- l) the Guarantor represents that it deems the definition and designation of the Secured Debts (i.e. individually Secured Debts A and Secured Debts B, respectively) to be sufficiently precise and any ascertainment of vagueness or partial vagueness of a debt (obligation) vis-a-vis the Secured Debts shall not invalidate this Guarantee;
- m) obligations of the Guarantor under this Guarantee are direct and unconditional obligations of the Guarantor that in terms of priority of their satisfaction rank at least pari passu with each other as well as with other existing or future unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, save for those having priority pursuant to mandatory legal regulations.

3.2 The Guarantor shall ensure that all of its representations and warranties pursuant to Clause 3.1 above will remain valid and in full force and effect until all obligations of the Debtors (any of them) under the Planning Agreement, the Contractual Documents and the Settlement Agreement have been duly discharged (including, without limitation, the satisfaction or other extinguishment of all Secured Debts), save and except for those changes that are caused by acts approved by the Creditor or that will arise as a consequence of the Creditor's actions.

#### 4. JOINT AND FINAL PROVISIONS

- 4.1 This Guarantee shall become effective as of the date of execution thereof by the Guarantor, provided that it is subsequently accepted the Creditor side. In the event the Debtors issue an irrevocable offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement, acceptance of this Guarantee may be made for at least the term during which such offer to enter into the Planning Agreement and/or the Settlement Agreement is irrevocable.
- 4.2 For the avoidance of doubt, the Guarantor hereby assumes this Guarantee separately and independently in respect of both Secured Debt A and Secured Debt B. Any termination of Secured Debt A on account of the eventual rescission of the Planning Agreement shall in no way whatsoever affect the obligations of the Guarantor to perform Secured Debt B in accordance with the terms of this Guarantee.
- 4.3 For the avoidance of doubt, it is hereby declared that Creditor shall exercise his rights under this Guarantee separately and only always in relation to his respective receivables corresponding to the Secured Debts owed to the Guarantor under the Planning Agreement, Contractual Documents and the Settlement Agreement.
- 4.4 Should the Creditor assert any receivables corresponding to the Secured Debts which in aggregate

l) Ručitel prohlašuje, že považuje vymezení a určení Zajištěných dluhů (a to samostatně Zajištěných dluhů A i Zajištěných dluhů B) za dostatečně určité a případné zjištění neurčitosti či částečné neurčitosti dluhu (povinnosti) ze Zajištěných dluhů nezpůsobí neplatnost tohoto Ručení;

m) povinnosti Ručitele vyplývající z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) představují přímé a nepodmíněné povinnosti Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení přinejmenším rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným povinnostem Ručitele s výjimkou povinností, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3.2 Ručitel zajistí, aby všechna prohlášení a ujištění Ručitele podle článku 3.1 výše byla platná a plně účinná do doby řádného splnění veškerých povinností Dlužníků (kteréhokolí z nich) podle Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání (zejména uspokojení nebo jiného zániku veškerých Zajištěných dluhů) s výjimkou těch změn, které budou způsobeny jednáním schváleným Věřitelem nebo vzniknou v důsledku jednání Věřitele.

#### 4. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 4.1 Toto Ručení je platné a účinné ode dne podpisu Ručení Ručitelem, za předpokladu jeho následné akceptace Věřitelem. Vystaví-li Dlužníci neodvolatelný návrh na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání, je možné akceptovat toto Ručení nejméně v době neodvolatelnosti takového návrhu na uzavření Plánovací smlouvy a/nebo Dohody o vypořádání.
- 4.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Ručitel přebírá toto Ručení samostatně a na sobě nezávisle ve vztahu k Zajištěným dluhům A i Zajištěným dluhům B. Případný zánik Zajištěných dluhů A pro eventuální zrušení Plánovací smlouvy se nijak nedotýká závazků Ručitele k plnění Zajištěných dluhů B za podmínek dle tohoto Ručení.
- 4.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Věřitel vykonává svá práva podle tohoto Ručení samostatně a vždy jen ve vztahu ke svým pohledávkám odpovídajícím Zajištěným dluhům, které mu na základě Plánovací smlouvy, Smluvních dokumentů a Dohody o vypořádání vůči Ručiteli náleží.
- 4.4 Uplatní-li Věřitel pohledávky odpovídající Zajištěným dluhům, které v součtu převýší Garantovanou částku,

exceed the Guaranteed Amount, the Guarantor shall pay such receivables in accordance with the order in which they are asserted by the Creditor at the Guarantor; this is without prejudice to Clause 4.14 hereof.

- 4.5 The Guarantor shall not set off any of its receivables from the Creditor against any receivable of the Creditor against the Guarantor under this Guarantee without prior written consent of the Creditor.
- 4.6 This Guarantee is full severable from other representations, contracts or agreements, including without limitation the Planning Agreement or other Contractual Documents and/or other guarantees issued in connection with the Planning Agreement or other Contractual Documents even if they were made or concluded concurrently or in connection with this Guarantee unless it is explicitly stated otherwise therein or in this Guarantee; in such case this Guarantee is conditional upon such other representations, contracts or agreements only in the manner explicitly set forth therein or in this Guarantee; Section 1727 of the Civil Code shall not apply.
- 4.7 Rights and obligations set forth in this Guarantee can be asserted concurrently with any other right or remedy or security available to the Creditor. No reference in this Guarantee to any specific right or remedy limits Creditor in asserting any other right or remedy otherwise available to the Creditor under legal regulations, other agreements between the Guarantor and Creditor, other agreements between the Creditor and (other) guarantor. The Creditor may exercise its rights under any security to satisfy its claims in such manner and order at its discretion as it will deem fit.
- 4.8 In the event that any provision of this Guarantee is or becomes ineffective, void, or unenforceable, the remaining provisions of this Guarantee shall remain in full force and effect to the fullest extent possible. In such instance, both the Guarantor and the Creditor agree that such ineffective, invalid, or unenforceable provision shall be replaced by an effective, valid, or enforceable provision that is consistent with the intended economic purpose of such replaced provision, and the Guarantor and the Creditor shall endeavor to execute any necessary amendments and modifications to the Guarantee in order to render such superseded provision effective.
- 4.9 This Guarantee is governed by the laws of the Czech Republic. Both the Guarantor and the Creditor assume the risk of change in circumstances pursuant to Section 1765 (2) of the Civil Code, while they exclude the application of generally accepted commercial practices as well as those of the industry relating to the subject matter of the performance under this Guarantee or the documents entered into in connection with this Guarantee, unless otherwise expressly agreed in such

bude Ručitel plnit tyto pohledávky v pořadí podle okamžiku jejich uplatnění Věřitelem u Ručitele; tím není dotčen článek 4.14 tohoto Ručení.

- 4.5 Ručitel není oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku za Věřitelem proti jakékoli pohledávce Věřitele za Ručitelem z tohoto Ručení (Prohlášení o ručení) bez předchozího písemného souhlasu Věřitele.
- 4.6 Toto Ručení (Prohlášení o ručení) je plně nezávislé na jiných prohlášeních, smlouvách či dohodách, zejména na Plánovací smlouvě nebo jiných Smluvních dokumentech a/nebo (jiných) ručitelských prohlášeních vydaných v souvislosti s Plánovací smlouvou nebo jinými Smluvními dokumenty, byť by byly učiněny či uzavřeny současně nebo v souvislosti s tímto Ručením, není-li v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveno jinak; v takovém případě je však toto Ručení závislé na jiných takovýchto prohlášeních, dohodách a smlouvách výhradně způsobem v nich nebo v tomto Ručení výslovně stanoveným; ustanovení § 1727 Občanského zákoníku se neužije.
- 4.7 Práva a povinnosti Věřitele upravené tímto Ručením (Prohlášení o ručení) lze uplatnit souběžně ve vztahu k jinému právu nebo nápravnému prostředku a k jinému zajištění. Žádný odkaz v tomto Ručení na specifické právo nebo nápravný prostředek nebrání Věřiteli v uplatňování jakéhokoli jiného práva nebo nápravného prostředku, ke kterým je Věřitel z právních předpisů, jiných dohod mezi Ručitelem a Věřitelem, jiných dohod mezi Věřitelem a (jiným) ručitelem, či jinak oprávněn. Věřitel může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Věřitel považovat podle svého uvážení za vhodné.
- 4.8 V případě, že kterékoli ustanovení tohoto Ručení je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení tohoto Ručení plně účinná a platná v nejširším možném rozsahu. V takovém případě se Ručitel a Věřitel dohodli, že toto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bude nahrazeno účinným, platným či vymahatelným ustanovením, které odpovídá hospodářskému účelu tohoto nahrazeného ustanovení, a Ručitel a Věřitel uzavrou jakékoli nezbytné dodatky a změny Ručení, aby toto nahrazené ustanovení nabylo účinnosti.
- 4.9 Toto Ručení se řídí právními předpisy České republiky. Ručitel i Věřitel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Ručitel a Věřitel vylučují aplikaci všeobecně zachovávaných obchodních zvyklostí, jakož i obchodních zvyklostí zachovávaných v odvětví týkajícím se předmětu plnění dle tohoto Ručení či dokumentů uzavřených v souvislosti s tímto Ručením,

documents.

- 4.10 This Guarantee may be amended to any extent solely by written amendments to be signed both by the Guarantor and the Creditor.
- 4.11 In case of any discrepancy between the Czech and English versions of this Guarantee, the Czech version shall be the prevailing one.
- 4.12 Any disputes, claims or conflicts arising out of or in connection with this Guarantee (including any and all questions relating to its existence, validity, or termination) shall be adjudicated by the court of competent jurisdiction of the Czech Republic.
- 4.13 Both the Guarantor and the Creditor declare that they agree to the publication of this Guarantee, including any amendments, in the Register of Contracts pursuant to Act No. 340/2015 Coll., on special conditions for the effectiveness of certain contracts, the publication of such contracts, and the Register of Contracts (the Register of Contracts Act), as amended. Such Guarantee and related legal acts shall be disclosed and published by the Creditor.
- 4.14 The Guarantor acknowledges that under the Planning Agreement and the Settlement Agreement the Debtors undertook to procure that:
- a) in the event that the Creditor's claim(s) is(are) satisfied (paid) under this Guarantee in any amount, the Guarantor shall, with no preceding notice by the Creditor required, without delays but not later than within two (2) months issue and hand over to the Creditor as replacement of this Guarantee a New Guarantee for (equal to) 100% of the Guaranteed Amount; such New Guarantee to be issued even repeatedly (provided the condition relating to 100% of the Guaranteed Amount is satisfied) until the Guarantee Cap is reached (fully paid) (this is agreed considering the Guaranteed Amount is lower than the Guaranteed Cap); and
  - b) the Guarantor issues and hand overs to the Creditor a Renewed Guarantee (considering that this Guarantee is issued for a limited term which is shorter than the term of the Planning Agreement and the Settlement Agreement);
- all that in accordance with the terms set forth in the Planning Agreement and the Settlement Agreement, or as the case may be, in the Contractual Documents.
- 4.15 The Guarantor expressly consents to this Guarantee being entered in the Central Register of Contracts (CES) administered by the City of Prague, which is publicly accessible and which will contain information about the Creditor and the Guarantor, the numerical designation of this Guarantee, the date of its execution,

leďaže by v tēchto dokumentech vřslovnē sjednāno nēco jinēho.

- 4.10 Toto Ručēnı lze mēnit v jakēmkoli rozsahu vřlučnē na zākkladē pısemnřnřch dodatkř podespanřch Ručıtelem a Věřıtelem.
- 4.11 V pıpıadē jakřchkoliv rozporř mezi řeskřm a anglickřm znēnım tohoto Ručēnı mā pıednost řeskē znēnı.
- 4.12 Jakřkoli spor, nārok nebo rozpor vzniklř z tohoto Ručēnı nebo v souvislosti s nım (vřetnē vřech otāzek třkajıcıch se jejı existence, platnosti nebo ukončēnı) bude rozhodnut vēcnnē a mıstnnē pıřsluřnřm soudem řeskē republiky.
- 4.13 Ručıtel i Věřıtel prohlašujı, ře souhlası s uveřejnēnım tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) vřetnē pıřpadnřch dodatkř v registru smluv podle zākona ř. 340/2015 Sb., o zvlāřtnıch podmınkāch řıcnosti nēkterřch smluv, uveřejřovānı tēchto smluv a o registru smluv (zākone o registru smluv), v řıcnınnē znēnı. Toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) a s nım souvisejıcı pıavnı jednānı uveřejnı Věřıtel.
- 4.14 Ručıtel je srozumēn s tım, ře v Plānovacı smlouvē a Dohodē o vypořādanı se Dluřnıcı zavāzali zajıřtıt, ře:
- a) v pıpıadē, ře se Věřıtel uspokojı (je mu zaplaceno) z tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) v jakēkoli vřřı, Ručıtel bez pıedchozı vřzvy Věřıtela a bez zbytečnnēho odkladu, nejpozděřı vřak do dvou (2) mēsicř, vystavı a pıedā Věřıteli namısto tohoto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) Novē Ručıtelskē prohlāřenı jej nahrazujıcı, na zākkladē kterēho budou zāvazky Ručıtela omezeny řāstkou (rovnnē řāstce) odpovıdajıcı 100 % vřře Garantovanē řāstky, a to (v pıpıadē splnēnı uvedenē podmınkı) i opakovanē āř do uspokojēnı (zaplacenı) maximālnnıho Limitu zajıřtēnı (s ohledem na skutečnost, ře toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) je vystaveno na Garantovanou řāstku, kterā je nıřřı nēř Limit zajıřtēnı); a
  - b) Ručıtel vystavı a pıedā Věřıteli Obnovenē Ručıtelskē prohlāřenı (s ohledem na skutečnost, ře toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) je vystaveno na dobu kratřı nēř je doba trvānı Plānovacı smlouvy a Dohody o vypořādanı);
- a to vřdy za podmınek stanovenřch v Plānovacı smlouvē a Dohodē o vypořādanı, pıřpadnnē ve Smluvnnıch dokumentech.
- 4.15 Ručıtel vřslovnē souhlası s tım, aby toto Ručēnı (Prohlāšenı o ručēnı) bylo uvedeno v Centrālnnı evidenci smluv (CES) vedenē hl. m. Prahou, kterā je vřeřjnē pıřstupnā a kterā obsahuje řıdaje o Věřıteli a Ručıteli, řıselnnē označēnı tohoto Ručēnı, datum jeho podpisu a text tohoto Ručēnı.

and the text hereof.

4.16 Both the Guarantor and the Creditor declare that they do not regard the facts set forth in this Guarantee as trade secrets within the meaning of Section 504 of the Civil Code, and hereby grant permission for their use and disclosure without any further conditioning.

4.16 Ručitel i Věřitel prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto Ručení nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

----- SIGNATURE PAGE FOLLOWS / NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA -----

In / V ..... on / dne.....2026

**Guarantor / Ručitel**

[...]

[...]

.....

.....

[...]

Director, represented by / ředitel, zastoupen:

Name / Jméno: [...]

Position / Funkce: [...]

[...]

Director, represented by / ředitel, zastoupen:

Name / Jméno: [...]

Position / Funkce: [...]

CREDITOR ACKNOWLEDGE AND AGREE TO THE TERMS OF THE ABOVE GUARANTEE AND HEREBY ACCEPT THE  
AFOREMENTIONED GUARANTOR / PODMÍNKY VÝŠE UVEDENÉHO RUČENÍ VEŘITEL BERE NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍ  
A VÝŠE UVEDENÉHO RUČITELE PŘIJÍMÁ

Adoption of this Guarantee was approved by \_\_\_\_\_ of the Municipal District of Prague 9 at a meeting held on  
\_\_\_\_\_, Resolution No. \_\_\_\_\_. / Přijetí tohoto Ručení bylo schváleno \_\_\_\_\_ městské části  
Praha 9 na zasedání konaném dne \_\_\_\_\_, číslo usnesení \_\_\_\_\_.

In / V ..... on / dne.....2026

**Creditor / Věřitel**

.....

**Municipal District of Prague 9 / Městská část Praha 9**

Name / Jméno:

Position / Funkce:

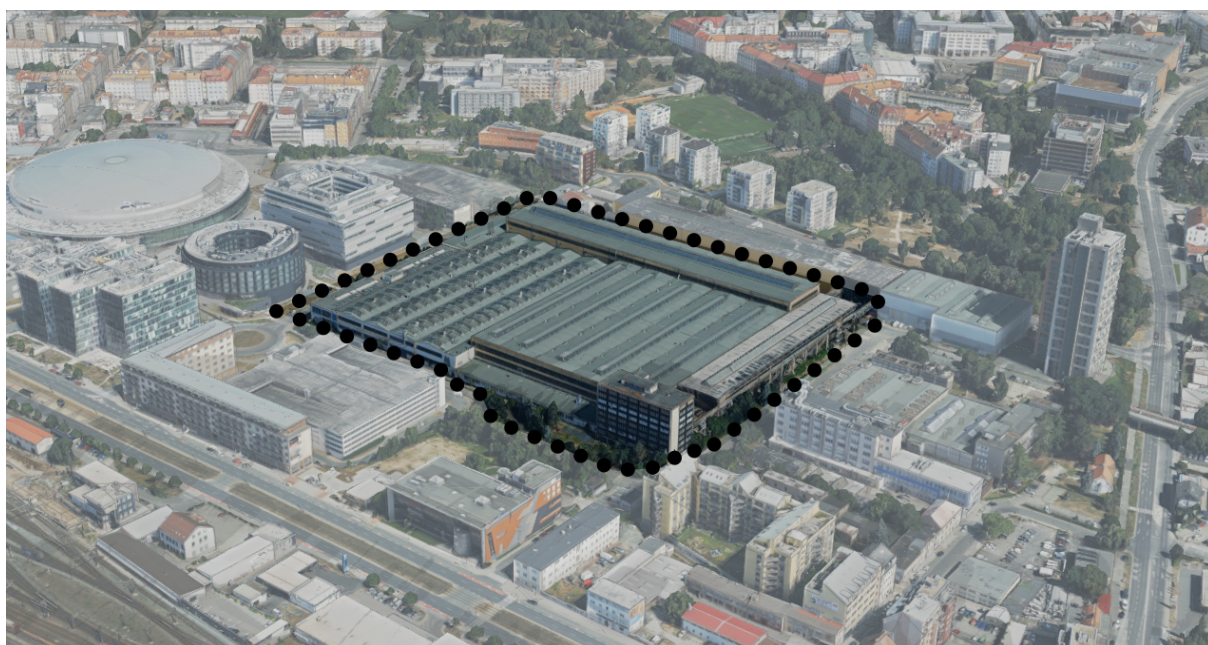
## **Příloha č. 8 – Výčet dokumentů předkládaných spolu s Ručitelským prohlášením**

Seznam podkladů při předložení Ručitelského prohlášení Ručitele

- i) **Certificate of Incorporation** – potvrzení o registraci společnosti (Ručitele), které slouží k osvědčení právní existence společnosti (Ručitele), tj. toho, že je Ručitelské prohlášení uzavíráno s existujícím subjektem;
- ii) **Certificate of Registered Office** - potvrzení o registrovaném sídle, které slouží k osvědčení, že je společnost (Ručitel) založena podle práva Kyperské republiky a řídí se právem tohoto státu;
- iii) **Certificate of Directors** – seznam osob, jež jsou statutárními orgány Ručitele (a jsou tedy oprávněny zastupovat Ručitele při právních jednáních). Tento seznam (společně se zakladatelskou listinou) slouží k osvědčení toho, že Ručitelské prohlášení v zastoupení Ručitele bude podepisovat oprávněná osoba a toto Ručitelské prohlášení bude Ručitele zavazovat;
- iv) **Certificate of Shareholders** - seznam majitelů společnosti (akcionářů), který slouží k ověření toho, že společníkem (akcionářem) Ručitele není osoba, která nesplňuje smlouvou stanovené podmínky pro „spolupráci“ s hlavním městem.

Příloha č. 9

# **ZADÁNÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE**



# PODMÍNKY SOUTĚŽE:

## 1. ZADAVATEL

- **Harfa District a.s.**  
Opletalova 1015/55, Nové Město,  
110 00 Praha 1
- Soutěž je pořádána ve spolupráci s městskou částí Praha 9, hlavním městem Praha a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

## 2. DRUH SOUTĚŽE

Soutěž proběhne formou soutěžního workshopu s těmito základními parametry:

- podle předmětu řešení je soutěží **urbanisticko-architektonickou**, podle účelu soutěží **projektovou** pro celé řešené území a soutěží **ideovou** pro zájmové území;
- soutěž je **vyzvaná** – soutěžní týmy budou k účasti v soutěži přímo vyzvány,
- soutěž je **dvoufázová** – v 1. fázi soutěžní týmy připraví koncept řešení pro řešené a zájmové území, který bude ve 2. fázi pro řešené území rozpracován do podrobnějšího návrhu;
- soutěž je **neanonymní**, soutěžní porota, tedy i zadavatel, budou vést se soutěžícími v průběhu jednotlivých soutěžních workshopů přímý dialog;
- soutěž bude lokální (CZ, SK) a **probíhat bude v českém jazyce** – všechny části soutěžních návrhů budou odevzdány v českém jazyce.

## 3. PŘEDMĚT A CÍL SOUTĚŽE

- Předmětem soutěže je zpracování komplexní urbanisticko-architektonické koncepce rozvoje území, která stanoví optimální prostorové, funkční a kompoziční uspořádání řešeného území. Koncepce musí reflektovat a vyváženě integrovat záměry zadavatele, městské části Praha 9 a hlavního města Praha.
- Cílem je výběr partnera schopného předložit architektonicky a urbanisticky kvalitní, ekonomicky realizovatelnou a sociálně i environmentálně udržitelnou koncepci, která přinese nové hodnoty do území pro všechny zainteresované subjekty a zajistí efektivní komunikaci s investorem, orgány veřejné správy i veřejností.
- Předpokládá se, že s vítězem (případně vítězi) soutěže bude zadavatel jednat o smlouvě na dopracování studie pro řešené území.
- Mezi 1. a 2. fází soutěže dojde na základě předložených návrhů k úpravě či zpřesnění regulačního výkresu.

# POPIS SOUTĚŽE:

## 1. VIZE ROZVOJE ÚZEMÍ

- Transformace území bývalé továrny Howden.
- Vytvoření nových kapacit pro bydlení, služby a občanskou vybavenost.
- Zvýšení kvality veřejného prostoru, zeleně a průchodnosti.

## 2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SOUTĚŽI

- Cílem je navrhnout urbanisticko-architektonické řešení oblasti továrny Howden ČKD.
- Soutěž, vyzvaná, ČR a SR účast, neanonymní, regulérnost ČKA.
- Vítězství může být rozděleno podle jednotlivých částí do více týmů nebo může být vítězem jeden tým pro celé území.

## 3. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- Území cca 53 000 m<sup>2</sup> v rozsahu stávajících budov bývalé továrny Howden ČKD, které nyní tvoří bariéru v území.
- Dobrá dopravní dostupnost, v blízkosti se nachází zastávky MHD metra B, tramvajové linky, autobusové linky a vlakové nádraží Libeň.
- Dominanty v okolí: O2 aréna, stávající výšková residenční budova Eliška a obchodní centrum Harfa

## 4. TÉMATA A ÚKOLY K ŘEŠENÍ

- Členění soutěže na čtyři architektonické části.
- Část 01: podrobný návrh základní školy **školského zařízení s multifunkčním využitím**
- Část 02: podrobný návrh residenčních věží s občanskou vybaveností v parteru.
- Část 03 a 04: podrobný návrh blokových residenčních objektů s občanskou vybaveností v parteru.
- Práce s průchodností území, architektonická diversifikace, aktivní parter.
- Doprava: zklidněná zóna v řešeném územím, parkování v suterénu, na povrchu pouze návštěvnická stání
- Návrhy musí být v souladu s návrhem metropolitního plánu (v jeho poslední známe verzi) a musí respektovat Územní studii Vysočany.
- Soutěžící jsou povinni definovat nadstandardní materiály pro bulvár (včetně chráněné cyklotrasy) a park dle metodik IPR. Konkrétní materiály a opatření, budou uvedeny po soutěži a po konzultaci s jednotlivými správci.

Jako příklad nadstandardních materiálů a opatření mohou být:

- propustné povrchy
- maximalizace zasakování srážkové vody v plochách vegetačních prvků
- modelace povrchových průlehů
- pokud záhony, tak včetně retenčního prostoru (tzv. dešťové záhony)
- kvalitní nakypření prokořitelného prostoru (často se v parcích vysazuje do zhutněné půdy a navážky)
- koncepční rozmístění stromů s cílem vytvářet stinné a chladné zóny pro pobyt v horku
- doplnění extenzivních travnatých ploch
- pítka a mlžítko
- použití materiálů s nízkou akumulací tepla

- maximalizace umístění zeleně
- Návrh celé uliční sítě by měl respektovat standardy Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, zejména Manuálu tvorby veřejných prostranství, Katalogu doporučených prvků veřejných prostranství a Městského standardu plánování, výsadby a péče o uliční stromořadí a další související dokumenty. Významnější komunikace by měly umožňovat předání hl. m. Praze, především by do nich neměly zasahovat podzemní stavby, které jsou součástí budov.

## 5. SOUTĚŽNÍ PODKLADY

- Metropolitní plán (v jeho poslední známe verzi)
- Územní studie Vysočany
- Geodetické zaměření
- Nadhledové fotozáběry z dronu

GRAFICKÉ PŘÍLOHY:

SCHÉMA 01: Řešené území

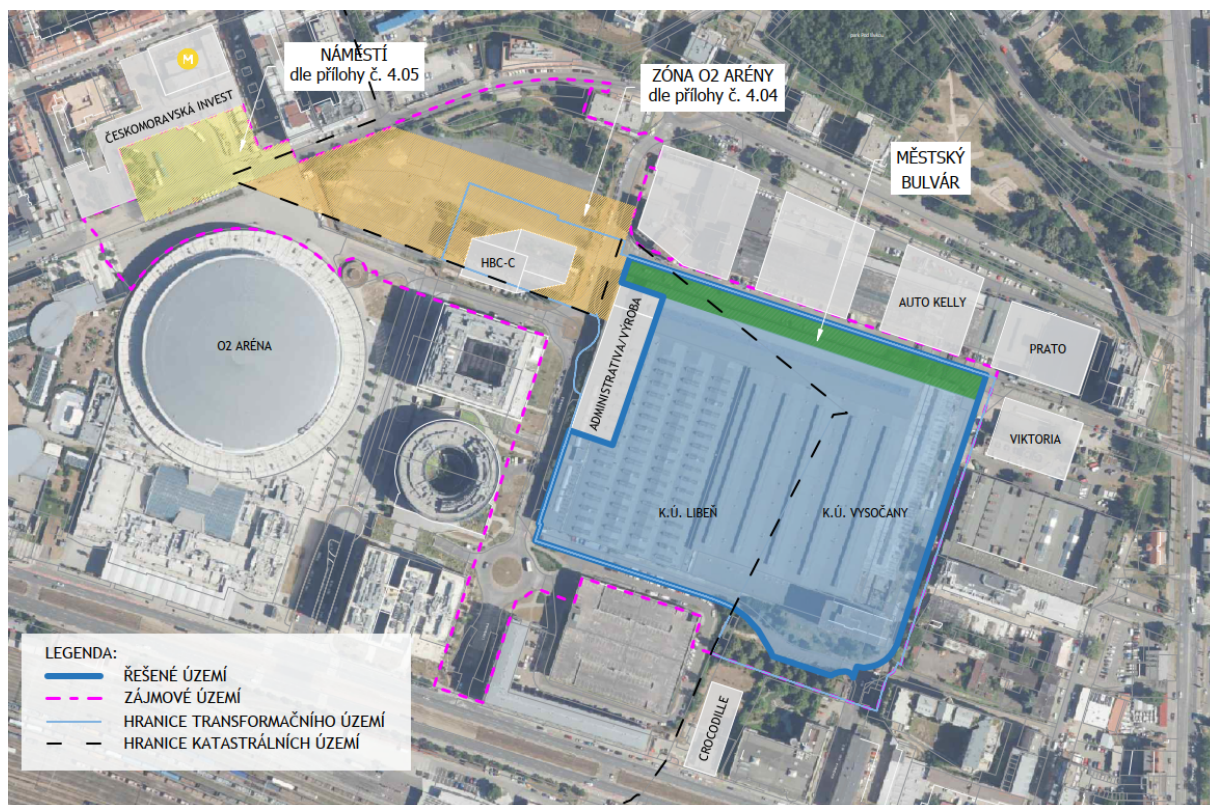


SCHÉMA 02: Členění částí

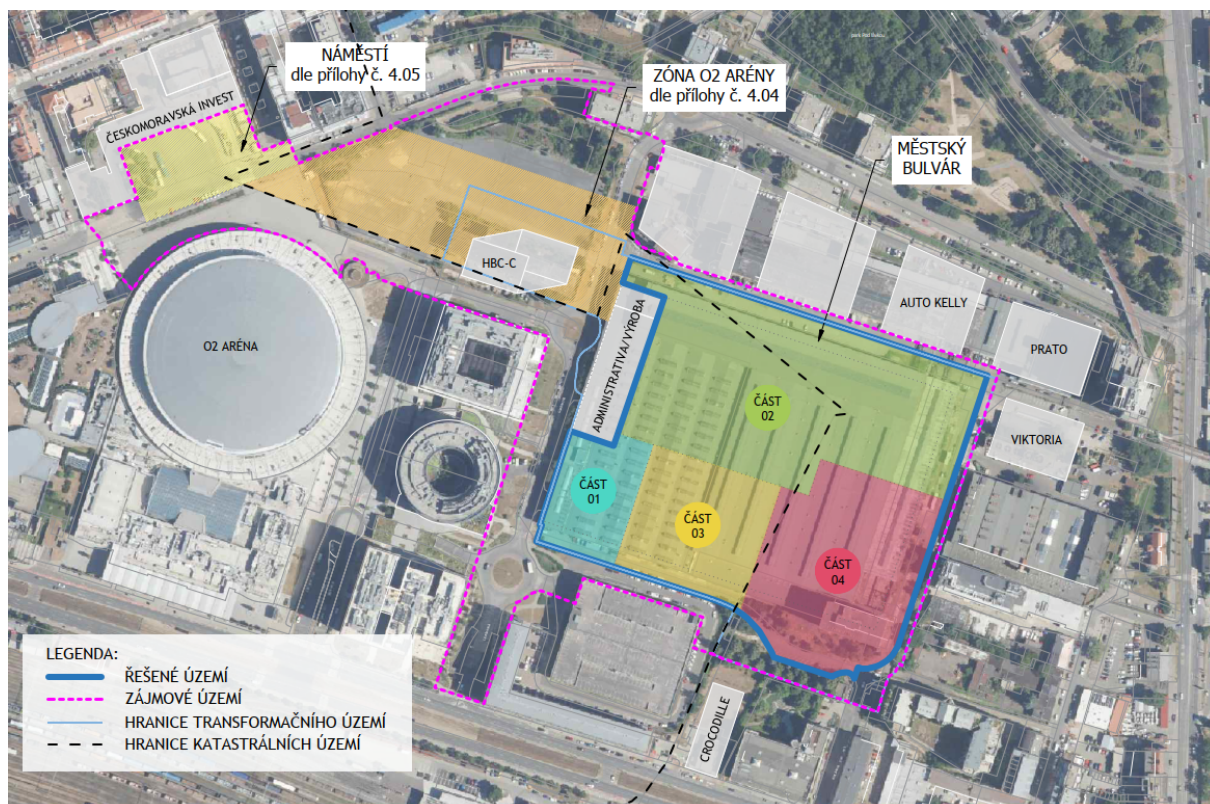
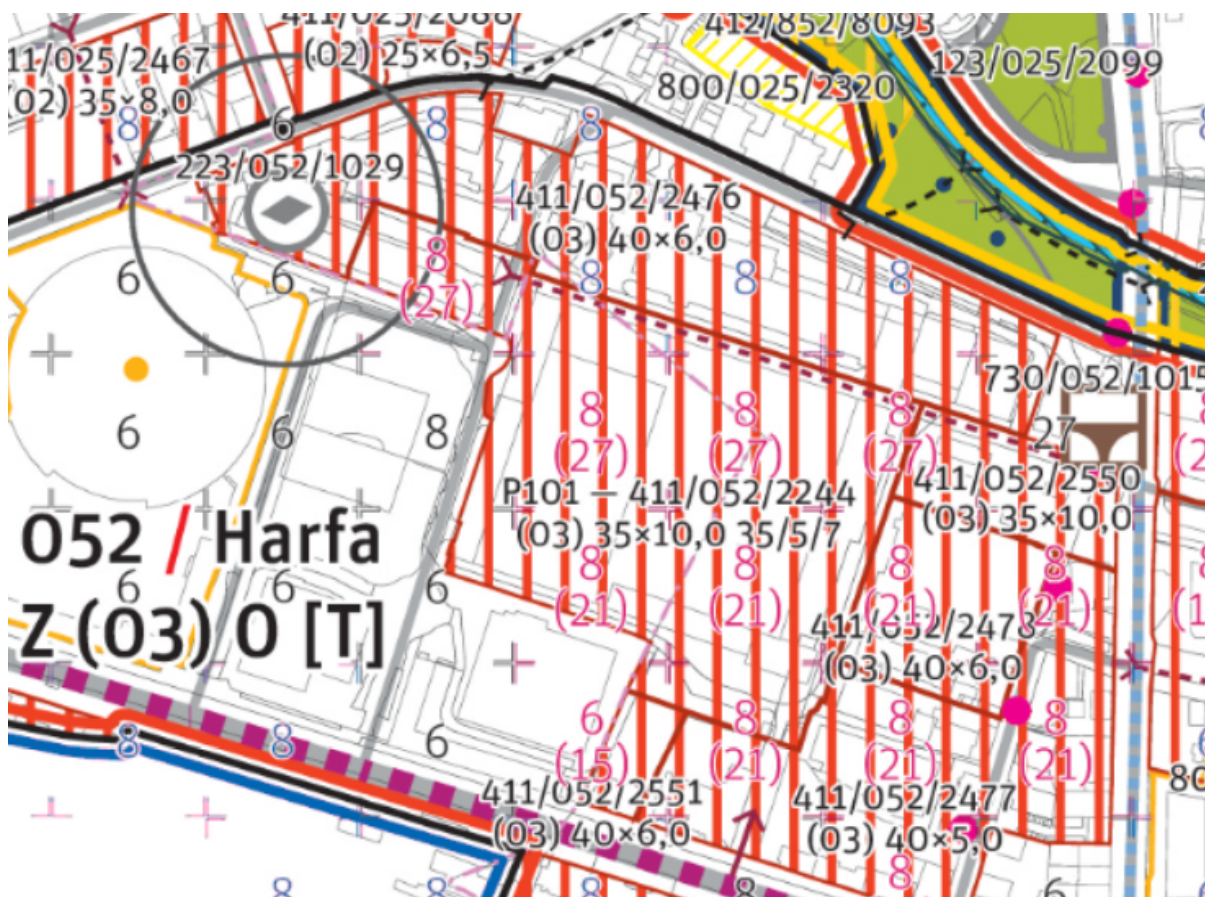


SCHÉMA 04: Metropolitní plán



Území se nachází v transformační ploše P101 - 411/052/2244 o rozloze 63616 m<sup>2</sup>

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Zmax: 70 %

Zz: 35 %, dle čl. 96 odst. 6 Textové části MPP je přípustné navýšení koeficientu Zz na 40%

Vz: 10,0

Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P101 s parametrickými regulativy  
UPmin = 35 %, PPmin = 5 %, OVmin = 7 %.

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

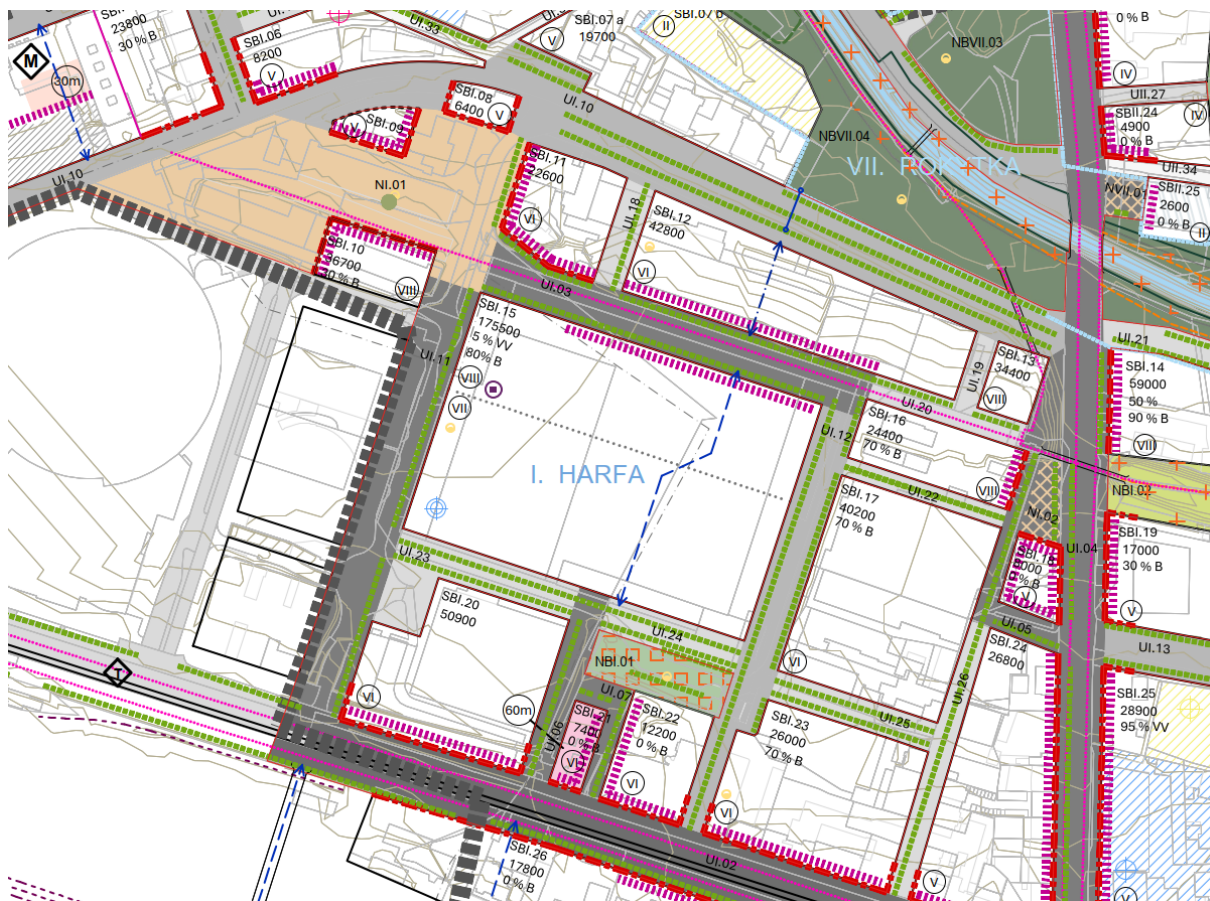
Oblast nových struktur P101 o souhrnné rozloze 63616 m<sup>2</sup>, pro kterou jako celek platí:

Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 35 %

Minimální podíl městských parků PPmin: 5 %

Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 7 %

SCHÉMA 05: Územní studie Vysočany



## LEGENDA:

### STRUKTURA

#### KRAJINA A ZELENÁ INFRASTRUKTURA

|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | les                                                              |
|  | vodní plocha a vodní tok / návrh                                 |
|  | park metropolitní                                                |
|  | park čtvrtový                                                    |
|  | park lokalitní                                                   |
|  | charakter parkové plochy<br>formální / pobytový / přírodě blízký |
|  | plocha přírodě blízká                                            |
|  | ovocný sad, zahrada                                              |
|  | areálová zahrada                                                 |

#### LINIOVÉ A PŘEKRYVNÉ PRVKY

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | koridor pro stromořadí, včetně koridoru MZI          |
|  | skupiny stromů v nestavebním bloku, včetně prvků MZI |

#### OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | ZCHU podle Zk. 114/92 Sb |
|  | RVKP podle Zk. 114/92 Sb |
|  | vymezení ÚSES biocentrum |
|  | vymezení ÚSES biokoridor |

### 200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ / MĚSTO

|                                     |                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                     | uliční čára                                              |
|                                     | hranice nestavebního bloku (NB)                          |
|                                     | hranice stavebního bloku (SB)                            |
| uliční prostranství dle hierarchie: |                                                          |
|                                     | bulvár                                                   |
|                                     | ulice městská                                            |
|                                     | ulice významná                                           |
|                                     | ulice lokální                                            |
|                                     | ulice vnitřní                                            |
|                                     | ulice přístupová                                         |
|                                     | ulice školní                                             |
|                                     | náměstí čtvrtové                                         |
|                                     | náměstí lokální                                          |
|                                     | N00                                                      |
|                                     | parkově upravená část náměstí požadavek                  |
|                                     | propojení uličním prostranstvím                          |
|                                     | veřejně přístupný vnitroblok požadavek                   |
|                                     | stavební čára polouzavřená bez možnosti ustoupení        |
|                                     | specifické nároží                                        |
|                                     | aktivní parter                                           |
|                                     | výšková hladina / rozsah výškových hladin                |
|                                     | rozhraní části bloku s odlišnou výškovou hladinou        |
|                                     | část SB / pozemky pro umístění věži                      |
|                                     | část SB / pozemky pro umístění výškové dominanty         |
|                                     | výšková dominanta<br>s určením maximální výšky v metrech |

## SCHÉMA 05: POŽADOVANÁ PROSTUPNOST ÚZEMÍM

