

ZÁSADY FINANČNÍ SPOLUÚČASTI INVESTORA NA ROZVOJI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3

Verze 5. 4. 2022

Úvod

Kapacita veřejné dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení Prahy 3 je v současnosti již na hranici možností pro stávající objemy staveb (hustotu zástavby). Při realizaci nových staveb, včetně změn užívání staveb, při kterých jsou navyšovány hrubé podlažní plochy především obytné a administrativní funkce, dochází ke zvyšování zátěže území z hlediska nároků na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, životní prostředí a veřejné služby.

Plánovaná bytová, administrativní a další nová výstavba v Praze 3 povede k výraznému navyšování počtu obyvatel této městské části a vyvolá nezbytné náklady městské části na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a zejména občanské vybavení v oblastech školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb.

Městská část Praha 3 vytvořila tyto Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, aby umožnila finanční spoluúčast investorů na vytváření odpovídajících podmínek pro fungování území městské části Praha 3. Při vytváření těchto Zásad vyšla městská část Praha 3 ze Strategie rozvoje městské části Praha 3¹ a z Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022.

Městská část Praha 3 postupuje podle těchto zásad v samostatné působnosti u záměrů na všech plochách, nacházejících se na území městské části Praha 3, tedy na katastrálních územích Strašnice, Vinohrady, Vysočany a Žižkov, jak jsou vymezena v příloze č. 1 Statutu hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Městská část Praha 3 postupuje podle těchto zásad v samostatné působnosti u záměrů, které nevyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy, nebo vyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy navyšující hrubou podlažní plochu záměru o méně než 3 000 m². Městská část Praha 3 nepostupuje podle těchto zásad v samostatné působnosti u záměrů, které vyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy navyšující hrubou podlažní plochu záměru o více než 3 000 m² a byla ohledně nich uzavřena trojstranná smlouva mezi investorem, městskou částí Praha 3 a hlavním městem Prahou, a dále u záměrů na území, která jsou předmětem probíhajících změn územního plánu hlavního města Prahy č. 2600 (Nákladové nádraží Žižkov), č. 3194/14

¹ https://www.praha3.cz/getFile/id:1135422/Strategie%20Praha%203_Návrhová%20část_finál_14.9.2021.pdf,
https://www.praha3.cz/getFile/id:1135423/SPRMČ_Praha%203_analytická%20část_2021-04-01-m.pdf,
https://www.praha3.cz/getFile/id:1135421/Strategie%20Praha%203_Implementačn%C3%AD%20část_finál_3.9.2021.pdf

(CETIN/Centrum Nový Žižkov), č. 3221 (Obytný soubor Jarov), č. 3344/19 (FINEP) a č. 3506 (Nagano Park), kde bude postupováno podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a příslušných smluv schválených Zastupitelstvem hlavního města Prahy.

Postup podle těchto Zásad nenahrazuje správní řízení, která musí být pro umístění a povolení investičního záměru investora vedena dle platných a účinných právních předpisů, ani jiné postupy orgánů městské části v přenesené působnosti.

I. Pojmy

Pojmy uvedené v těchto zásadách nenahrazují pojmy dané platnou a účinnou právní úpravou. Není-li v těchto zásadách uvedeno jinak, pak platí:

- 1. Investorem** se rozumí každý pořizovatel stavby, tedy stavebník dle § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
- 2. Investičním záměrem** se rozumí každý nově postavený nebo nově vestavěný bytový a nebytový prostor, vyjma jejich rekonstrukcí.
- 3. Občanským vybavením** se dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 stavebního zákona rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a jeho rekreaci. Za občanské vybavení ve smyslu těchto zásad se považují i plochy veřejné zeleně.
- 4. Veřejnými službami** se rozumí služby, které městská část v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu (např. školství, tělovýchova a sport, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor, životní prostředí).
- 5. Investičním příspěvkem** se rozumí finanční plnění investora uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na budování nového nebo zlepšování či rozšiřování stávajícího občanského vybavení a veřejných služeb na území městské části v podobě dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, životního prostředí a vybavení v oblastech školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb v poměru k zátěži vyvolané daným záměrem Investora, definovaným ve smlouvě o spolupráci mezi investorem a městskou částí. Investiční příspěvek není místním poplatkem ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Investiční příspěvek může být při splnění požadavků a podmínek

městské části Praha 3 zčásti nebo zcela nahrazen formou Nepeněžního plnění, jehož hodnotu lze započítat na celkovou výši Investičního příspěvku.

- 6. Nepeněžním plněním** se rozumí nepeněžní plnění Investičního příspěvku, kterým mohou být např. budovy či pozemky pro základní a mateřské školy, budovy či pozemky pro zdravotnické a sociální zařízení a sportovní budovy, hřiště, parky a veřejná prostranství či jiná veřejná infrastruktura ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, k jejichž výstavbě se podle podmínek či požadavků městské části Praha 3 Investor zaváže a které je nad rozsah nezbytné funkčnosti Investičního záměru a současně jeho očekávané kvality, tj. nad rozsah základní dopravní a technické infrastruktury a základních veřejných prostranství nezbytných k povolení Investičního záměru a dále nevyplyvá přímo z požadavků územního plánu, Pražských stavebních předpisů, jiných právních předpisů a rozhodnutí. Investorem vybudované stavby nebo pozemky představující Nepeněžní plnění mohou být podle konkrétních podmínek dohodnutých ve Smlouvě o spolupráci převedeny do vlastnictví hl. m. Prahy a následně svěřeny do správy městské části Praha 3 a zastupitelstvo městské části Praha 3 bude s převodem nemovitostí souhlasit. Nepeněžním plněním mohou být též např. vystavěné byty, převedené do vlastnictví městské části Praha 3. Nepeněžním plněním nejsou stavební úpravy ve vnitrobloku, i když jsou převedeny do majetku hl. města Prahy a následně svěřeny městské části Praha 3.
- 7. Smlouvou o spolupráci** se rozumí smlouva o spolupráci mezi městskou částí Praha 3 a Investorem dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jejíž vzor je nedílnou součástí tohoto dokumentu.
- 8. Hrubou podlažní plochou** se dle § 2 písm. g) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých 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 úroveň podlahy. Pro účely tohoto dokumentu je definice hrubé podlažní plochy zúžena na definici hrubé podlažní plochy účelu užívání (dále jen „HPP“) dle § 32 odst. 3 Pražských stavebních předpisů, dle přílohy č. 2 tak, že do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.
- 9. Splatností Investičního příspěvku** se rozumí lhůta do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabyde právní moci územní rozhodnutí o umístění celého Investičního záměru nebo jeho části na území městské části Praha 3. V odůvodněných případech může městská část Praha 3 s investorem dohodnout jinou

lhůtu splatnosti (zejména v případech poskytnutí Nepeněžitého plnění Investičního příspěvku).

10. Metodikou se rozumí Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválená usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022.

II. Zásady

Zastupitelstvo městské části Praha 3 svým usnesením č. ...ze dne ... (dále jen „Usnesení“), schválilo tyto Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3 z důvodu navyšování nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a Občanské vybavení a na Veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch účelu užívání zejména „bydlení“ nebo „administrativa s malou návštěvností“ anebo „administrativa s velkou návštěvností“ na území městské části Praha 3.

1. Investor, jehož Investičním záměrem je nástavba, dostavba, vestavba, nová stavba, či jiná stavební činnost včetně změn užívání staveb na území městské části Praha 3, při které dochází k navýšení stávajících HPP o více než 300 m² pro účel užívání zejména „bydlení“ nebo „administrativa s malou návštěvností“ anebo „administrativa s velkou návštěvností“, je žádán o Investiční příspěvek. V odůvodněných případech může být žádán o Investiční příspěvek i Investor jiného typu stavby, jehož záměrem dochází k výraznému zvyšování zátěže území městské části Praha 3 z hlediska nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, Občanské vybavení a Veřejné služby.
2. Výše Investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu m² HPP, ke kterým bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění celé nebo části stavby, a částky:
 - a) **1 500 Kč/m²** u záměrů, které nevyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy; nebo
 - b) **2 300 Kč/m²** u záměrů, které vyžadují změnu územního plánu hlavního města Prahy;uvedená částka je platná pro smlouvy o spolupráci uzavírané v kalendářním roce 2022, pro roky následující bude každoročně inflačně valorizována v souladu s Metodikou.
3. Městská část Praha 3 se může dohodnout s Investorem na Nepeněžním plnění v hodnotě odpovídající výši Investičního příspěvku dle odst. 2 sloužící ke stejnému účelu, k jakému je určen peněžitý Investiční příspěvek. V případě, že s Investorem je dohodnuto plnění formou výstavby Občanského vybavení, městská část Praha 3 si vyhradí ve Smlouvě o spolupráci stanovení parametrů takové výstavby.

4. Právním titulem pro plnění Investičního příspěvku nebo Nepeněžního plnění Investora je závazek vyjádřený v konkrétní **Smlouvě o spolupráci, kterou spolu městská část Praha 3 a Investor uzavřou.**
5. Částka Investičního příspěvku bude placena na běžný účet městské části Praha 3, číslo účtu: 2000781379/0800, pod variabilním symbolem uvedeným v konkrétní Smlouvě o spolupráci.
6. Městská část Praha 3 prohlašuje a zavazuje se, že Investiční příspěvek bude použit pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto zásadách. V případě, že bude Investiční příspěvek použit v rozporu s účelem uvedeným v těchto zásadách, je městská část Praha 3 povinna Investiční příspěvek vrátit v plné výši do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž jí bude Investorem doručeno oprávněné odstoupení od Smlouvy o spolupráci s žádostí o vrácení Investičního příspěvku.

III. Postup projednání finanční spoluúčasti s městskou částí

1. Vstoupí-li Investor do jednání s městskou částí Praha 3 před podáním žádosti o vydání územní rozhodnutí, týkajícího se Investičního záměru, bude městskou částí informován o procesu finanční spoluúčasti Investora na rozvoji Občanského vybavení a Veřejných služeb na území městské části Praha 3 a o existenci Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3, a bude mu doporučeno sjednání schůzky s městskou částí Praha 3 pro dojednání podmínek Smlouvy o spolupráci.
2. Na základě schůzky s Investorem a předložených podkladů k Investičnímu záměru formuluje městská část Praha 3 předběžné stanovisko k Investičnímu záměru. V rámci předběžného stanoviska městské části Praha 3 k Investičnímu záměru bude Investor požádán, aby se na městskou část Praha 3 obrátil za účelem uzavření konkrétní Smlouvy o spolupráci. Součástí předběžného stanoviska městské části Praha 3 bude odkaz na Usnesení, jehož přílohou je vzor Smlouvy o spolupráci a dokument Zásady finanční spoluúčasti na rozvoji městské části Praha 3. Věcný obsah předběžného stanoviska k Investičnímu záměru není dokumentem Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3 nijak ovlivněn.
3. Poté, co se městská část Praha 3 dozví o tom, že Investor požádal o umístění nebo povolení stavby Investičního záměru podle stavebního zákona, aniž by vstoupil do jednání s městskou částí Praha 3 ve smyslu odst. 1 a 2 výše, odešle městská část Praha 3 Investorovi průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi včetně Usnesení Zastupitelstva městské části Praha 3, dokument Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3 a vzor Smlouvy o spolupráci. Společně s touto informací odešle

městská část Praha 3 Investorovi žádost o Investiční příspěvek, vycházející ze Zásad finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3. Následně bude vyvoláno jednání mezi Investorem a městskou částí Praha 3 za účelem dojednání podmínek Smlouvy o spolupráci.

4. Zastupitelstvo městské části Praha 3 v samostatné působnosti schválilo vzor Smlouvy o spolupráci, který je přílohou tohoto dokumentu a který vychází ze vzoru smlouvy o spolupráci, který je součástí Metodiky. Konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci, sjednané s Investorem na základě vzoru Smlouvy o spolupráci, který je přílohou tohoto dokumentu, schvaluje vždy Rada městské části Praha 3 v samostatné působnosti. Pokud konečné znění konkrétní Smlouvy o spolupráci, sjednané s Investorem, obsahuje závazek k Nepeňžitému plnění, schvaluje konečné znění Zastupitelstvo městské části Praha 3 v samostatné působnosti. Smlouvy o spolupráci za městskou část podepisuje člen rady městské části odpovědný za oblast územního rozvoje.
5. Smlouva o spolupráci je smluvními stranami uzavírána dobrovolně, Investor ani městská část Praha 3 k jejímu uzavření nejsou nuceny. V případě uzavření Smlouvy o spolupráci je preferovaným způsobem zajištění závazků Investora bankovní záruka ve smyslu § 2029 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Závazky městské části

1. Uzavření Smlouvy o spolupráci mezi městskou částí Praha 3 a Investorem je výkonem samostatné působnosti městské části Praha 3 a její uzavření nemůže představovat jakýkoliv závazek městské části Praha 3 zasahovat do správních řízení vedených Úřadem městské části Praha 3 v přenesené působnosti při výkonu státní správy.
2. Městská část Praha 3 se ve Smlouvě o spolupráci může zavázat zejména k tomu, že:
 - a. Investorovi poskytne v rámci výkonu samostatné působnosti nezbytnou součinnost nutnou k získání potřebných povolení, rozhodnutí či stanovisek nutných k uskutečnění jeho Investičního záměru, zejména jako účastník řízení se zdrží vydání nesouhlasných stanovisek nebo vyjádření a vznášení námitek v průběhu územního a stavebního řízení, včetně procesů tato řízení nahrazujících, a podání odvolání nebo jiných opravných prostředků proti vydaným správním rozhodnutím nebo opatřením s obdobným účinkem nutným k uskutečnění Investičního záměru;
 - b. zachová vlastnické vztahy v území přímo sousedícím s Investičním záměrem ohledně jí svěřeného majetku hlavního města Prahy k datu uzavření Smlouvy o spolupráci do nabytí právní moci stavebního povolení na Investiční záměr;
 - c. se bude ve Smlouvě o spolupráci dále uvedeným způsobem podílet na uskutečnění Investičního záměru Investora;
 - d. Investiční příspěvek použije ve prospěch Občanského vybavení nebo Veřejných služeb na území městské části Praha 3.

3. Městská část Praha 3 se ve Smlouvě o spolupráci zaváže, že v případě nedodržení svých závazků vrátí Investiční příspěvek Investorovi do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž jí bude Investorem doručeno oprávněné odstoupení od Smlouvy o spolupráci s žádostí o vrácení Investičního příspěvku.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tento dokument neobsahuje výčet konkrétních investičních záměrů Občanského vybavení nebo Veřejných služeb na území městské části Praha 3, na které hodlá zaplacené Investiční příspěvky použít.
2. Přílohou tohoto dokumentu je vzor Smlouvy o spolupráci. Dokument Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3 včetně Smlouvy o spolupráci budou umístěny na webových stránkách městské části Praha 3 na adrese: ...
3. Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení Zastupitelstvem městské části Praha 3 a jeho zveřejněním na elektronické úřední desce.
4. Odpovědnost za správu a administraci finanční spoluúčasti investorů na rozvoji městské části Praha 3 náleží gesci územního rozvoje městské části Praha 3.
5. Tento dokument může být pozměněn pouze usnesením Zastupitelstva městské části Praha 3.

Příloha: Vzorek smlouvy o spolupráci.

Příloha ZÁSAD FINANČNÍ SPOLUÚČASTI INVESTORA NA ROZVOJI MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3 – vzor Smlouvy o spolupráci

Smlouva o spolupráci

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

Městská část Praha 3,

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3, IČO:00063517,

zastoupena: [...], (místo)starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

[...],

se sídlem [...], IČO: [...],

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

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

(dále jen „**Investor**“)

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

Preambule

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i hlavního města Prahy (dále jen „**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 cílí a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.

- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna územního plánu HMP (dále jen „**Změna ÚP**“, jak je podrobněji definována níže), realizovat investiční záměr (dále jen „**Investiční záměr**“, jak je podrobněji definován níže).
- C. Smluvní strany jsou si vědomy, že na základě Změny ÚP bude možné realizovat Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu HMP a MČ a jejich obyvatel a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Změnou ÚP a Investičním záměrem podílet.
- D. Smluvní strany budou na základě Smlouvy činit nezbytné kroky k tomu, aby veškeré investice vynaložené na základě Smlouvy byly efektivní, aby byl zajištěn rozvoj dotčené lokality a její veřejné infrastruktury a aby nedocházelo ke škodám Smluvních stran.
- E. Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. ledna 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy“ a podle pravidel uvedených v zásadách přijatých usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...] s názvem Zásady finanční spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 3.
- F. Účelem Smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného **Změnou ÚP a Investičním záměrem** a uspokojení potřeb vyvolaných Investičním záměrem. Záměrem Smluvních stran je též zajištění přímé vazby a návratnosti plnění Investora do území dotčeného **Změnou ÚP a Investičním záměrem**.
- G. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany i veřejnost v území dotčeném **Změnou ÚP a Investičním záměrem**.
- H. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice

- 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:

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

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

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

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

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

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

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

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

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

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

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém záznamu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Projektovou dokumentací se rozumí projektová dokumentace pro územní rozhodnutí pro umístění Investičního záměru, vypracovaná [...] verze [...], jejíž shrnutí (průvodní zpráva s celkovým situačním výkresem) tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

PSP se rozumí nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších nařízení.

Smlouvou se rozumí tato soukromoprávní smlouva o spolupráci uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku.

Smluvními dokumenty se rozumí společně tato Smlouva a ostatní případné smlouvy a dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

Studii se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, včetně záznamu území dotčeného předpokládanou Změnou ÚP, která tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

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

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 a realizace 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.

Zaručenou kvalitou se rozumí základní požadovaná jakost Nefinančního plnění, jak je podrobněji definována v čl. IV.8 Smlouvy.

Změnou ÚP se rozumí [konkrétní změna či úprava ÚP – číslo ZXXXX, tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.] [bude doplněna podstata a rozsah Změny ÚP].

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet sjednané Základní parametry a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 MČ se zavazuje respektovat sjednané Základní parametry Investičního záměru a poskytnout Investorovi součinnost při realizaci Investičního záměru, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.3 MČ se zavazuje převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

- II.4 MČ se zavazuje využít převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě Nefinančního plnění MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednan specifický účel, bude MČ převzaté Plnění Investora používat, provozovat, spravovat, udržovat a nakládat s ním ve prospěch občanů a lokality způsobem obvyklým a stanoveným právními předpisy.

III. Základní parametry

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

- i) Maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m²
- ii) Regulativy obsažené ve výkresu [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie] v příloze č. 3 této Smlouvy: [...]

[Bude v konkrétním případě blíže specifikováno. Lze doplnit další Základní parametry, dle dohody stran.]

IV. Předmět a způsob Plnění Investora

- IV.1 Investor se v souladu s touto Smlouvou zavazuje poskytnout Plnění Investora. Rozsah Plnění Investora byl stanoven a vypočten dle Metodiky. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky je přílohou č. 4 této Smlouvy [pouze pro případy, kdy je zvolena forma Nefinančního plnění].
- IV.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Plnění Investora upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (*pro rata*) při zachování smyslu a účelu plnění.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP/ke dni podpisu této Smlouvy. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí částí Plnění Investora.
- IV.4 Ustanovení tohoto článku IV. Smlouvy, které nelze splnit bezprostředně na základě podmínek stanovených v této Smlouvě, mají charakter ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí. K uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění může vyzvat kterákoli Smluvní strana, a to kdykoli za trvání této Smlouvy, není-li ujednáno jinak.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.
- IV.6 Za účelem pokrytí nákladů na budování nového nebo zlepšování či rozšiřování stávajícího občanského vybavení a veřejných služeb městské části v podobě dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, životního prostředí, ploch veřejné zeleně a vybavení v oblastech školství, tělovýchovy a sportu, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb v lokalitě území MČ Investor:
- i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:
 - v celkové výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. IV.7 Smlouvy, a
 - tyto prostředky převede bezhotovostním převodem na účet MČ č. ú. 2000781379/0800 vedený u České spořitelny a.s. pod variabilním symbolem [...] do devadesáti (90) dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění Investičního záměru, nejpozději však do [doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti];
 - ii. bezplatně poskytne **Nefinanční plnění**:

– [případně doplnit formy a popis Nefinančního plnění v souladu s Metodikou]:

- IV.7 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1. březnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace podle indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Obdobným způsobem se upraví o inflaci jiné částky uvedené v této Smlouvě, pokud tak Smlouva stanoví.
- IV.8 Není-li v konkrétním případě sjednáno jinak, bude veškeré Nefinanční plnění Investora podle této Smlouvy vždy (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 (společně také jen „Zaručená kvalita“).
- IV.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a její pověřeni zástupci či konzultanti oprávněni v každé fázi jejich realizace provést kontrolu kvality prováděných prací, včetně zejména práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu, a požadovat od Investora potřebná vysvětlení a informace. O každé takové kontrole musí MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ.
- IV.10 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté jí Investorem podle této Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění poskytnutého na účet MČ.

V. Převzetí Plnění Investora

V.1 MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.

V.2 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část

i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo

ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,

iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,

je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a svěřené 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.

V.3 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ oprávněna:

i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo

ii) nezjedná-li Investor nápravu do třiceti (30) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli do [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a svěřené správy MČ. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé. [Odpovědnost za vady Nefinančního plnění bude sjednána v konkrétní smlouvě o spolupráci. Vztah práv z vadného plnění ze smlouvy o spolupráci a smluv uzavřených dle této Smlouvy budou řešeny v těchto smlouvách.].

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

V.4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle čl. V.3 této Smlouvy po Investorovi pouze tehdy, pokud předtím řádně uplatnila nárok ze záruky za jakost proti příslušnému zhotoviteli a zhotovitel nárok nesplnil v přiměřené lhůtě dle povahy nároku a možností zhotovitele od jeho uplatnění, která nebude delší než třicet (30) dnů od výzvy MČ zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VI. Součinnost samosprávy

- VI.1 MČ poskytne Investorovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VI.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. MČ se zavazuje zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů nebo opravných prostředků v řízeních a procesech podle stavebního zákona a veškerých dalších správních nebo soudních řízeních správních vedených v souvislosti s realizací Investičního záměru z důvodu takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Z jiných důvodů může MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí MČ vždy postupovat v dobré víře a v souladu s běžnými postupy v obdobných případech, zejména v souladu s používanými manuály, standardy a metodikami HMP a/nebo MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.
- VI.3 Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy poskytuje MČ pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ není v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VI.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.

- VI.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání HMP a/nebo MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech², včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva HMP a/nebo MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže HMP ani MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenes ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem HMP a/nebo MČ.
- VI.6 Jestliže (i) 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) nebo (ii) nastane okolnost hodná zvláštního zřetele (zejména bezprostředně hrozící újma), má MČ právo, nikoli však povinnost, 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) a náklady vzniklé MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- VI.7 MČ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi součinnost 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 porušuje tuto Smlouvu.

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

Zajišťovací instituty

- VI.8 *[Na základě vzájemné dohody Smluvních stran bude s ohledem na formu, rozsah a předmět Plnění Investora sjednán/-y odpovídající zajišťovací institut/-y, a to zejména z možných institutů vyjmenovaných v Metodice. Zajišťovací instituty mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran v průběhu plnění smlouvy o spolupráci doplňovány a měněny, a to za současného využití adekvátní náhrady. V rámci zajišťovacích institutů je s přihlédnutím k povaze Investičního záměru, rozsahu Plnění Investora a osobě Investora (jeho finanční pozici) vhodné také přiměřeným způsobem zabezpečit, že nedojde k nedovolenému zcizení Pozemků nebo jejich části nebo jinak k nedobytnosti pohledávek MČ za Investorem. Zajišťovací instituty je vždy nezbytné sjednat tak, aby zejména v případě přechodu nebo postoupení Smlouvy či převodu Pozemků nedošlo k jakémukoliv zneužití.]*

Smluvní pokuty

- VI.9 Investor se zavazuje, že v případě nesplnění jakékoli povinnosti Investora týkající se Finančního plnění nebo Nefinančního plnění zaplatí MČ na účet MČ uvedený v záhlaví této Smlouvy smluvní pokutu ve výši nesplněné části Finančního plnění, a to do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy MČ k uhrazení smluvní pokuty.
- VI.10 Investor se zavazuje, že v případě prodlení se zaplacením Finančního plnění nebo jakékoli jeho části podle čl. IV.6 Smlouvy zaplatí MČ smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z částky Finančního plnění podle čl. IV.6 a čl. VI.7 Smlouvy.
- VI.11 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.

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

VI.12 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.

VII. Odpovědnost Smluvních stran

VII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejich povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že MČ vykonává svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela na sobě nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost.

VII.2 Investor je povinen realizovat Investiční záměr, a to nejpozději do [...]. Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.

VII.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.

VII.4 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.

VII.5 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace Investičního záměru, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou a ostatními smluvními dokumenty.

VII.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, 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. Shora uvedené skutečnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora z této Smlouvy a ani ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se ve vztahu k těmto okolnostem nepoužije.

VII.7 Žádná Smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniká nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

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

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou.

VII.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 jejich 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 mocí dovolávat.

- VII.9 MČ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VII.10 MČ nenese odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ nenese odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě odstoupit od této Smlouvy dle bodu VIII.11 Smlouvy.
- VII.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. X.4 a následujících této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Změny ÚP nebo její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. X.4 a následujících teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Změny ÚP později jakýmkoli orgánem zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.
- VII.12 Na základě dohody Stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- VII.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 Finančního plnění podle čl. IV.6 a čl. VI.7 Smlouvy a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- VII.14 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, která není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - 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.

VIII. Přejedání a postoupení Smlouvy, započtení

- VIII.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
- VIII.2 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části, na jiný subjekt, je Investor povinen MČ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu a v přiměřeném předstihu písemnou formou vyrozumět. V tomto vyrozumění Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy.
- VIII.3 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy a zároveň převodu Pozemků na právnickou osobu, jejíž

skutečný majitel podle zápisu do evidence skutečných majitelů je totožný jako skutečný majitel Investora, se předchozí písemný souhlas MČ nevyžaduje. Souhlas s postoupením či převodem nemůže být odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od vyrozumění Investorem dle čl. IX.2 této Smlouvy nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.

- VIII.4 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Investor se dále zavazuje k tomu, že před případným převodem práv k Investičnímu záměru a/nebo Pozemkům smluvně zaváže své případné právní nástupce ke splnění povinností Investora plynoucích z této Smlouvy. Právním nástupcem se pro tyto účely rozumí i noví vlastníci Pozemků.
- VIII.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevylučuje. Bude-li souhlas s postoupením Smlouvy či převodem Pozemků udělen, uzavřou Smluvní strany do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy některé z nich spolu s třetí přístupující stranou dohodu o přistoupení k této Smlouvě, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením ke Smlouvě a/nebo s převodem Pozemků na třetí osobu a okamžik a podmínky, za nichž třetí osoba vstoupí do práv a povinností Investora podle této Smlouvy. Dohoda o přistoupení musí být uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu.
- VIII.6 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem souhlas ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud ostatní Smluvní strany do dvou měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas udělují, platí, že byl souhlas udělen.
- VIII.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ.

IX. Trvání Smlouvy

- IX.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. X.2 níže) 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; a
 - 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.
- IX.2 Strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, s výjimkou případů, kdy jsou tyto trvalé povinnosti upraveny komplexně v jiném Smluvním dokumentu. Pro účely této Smlouvy se trvalými povinnostmi Investora rozumí povinnosti, které:
- i) jsou výslovně označeny jako "trvalé" v této Smlouvě; nebo
 - ii) sice nejsou v této Smlouvě výslovně označeny jako "trvalé", ale podle své povahy a podle svého účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru; nebo
 - iii) mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.

- IX.3 V případě, že některý ze Smluvních dokumentů stanoví jiný rozsah trvalé povinnosti Investora, než je rozsah této trvalé povinnosti podle této Smlouvy, Investor bude vázán trvalými povinnostmi, které jsou pro Investora nejpřísnější, nevyplývá-li z této Smlouvy či ostatních Smluvních dokumentů výslovně jinak.
- IX.4 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. **Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:**
- i) **nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nebo**
 - ii) **byla-li Změna ÚP či její část, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, zrušena, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. VIII.11 Smlouvy.**
- IX.5 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.4, pro které by byla některá Smluvní strana oprávněna odstoupit od této Smlouvy nebo ji jinak ukončit, je nejdříve povinna na tuto skutečnost upozornit ostatní Smluvní strany formou doručení oznámení o záměru ukončit tuto Smlouvu s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, podle kterého zamýšlí ukončit tuto Smlouvu.
- IX.6 K samotnému odstoupení je Smluvní strana oprávněna přistoupit nejdříve po dvaceti (20) dnech po doručení svého oznámení o záměru dle předchozího odstavce všem ostatním Smluvním stranám. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí obsahovat důvod odstoupení (tak, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným) a musí v něm být uvedeno, na základě jakých skutečností se Smluvní strana domnívá, že odstoupení od Smlouvy činí po právu. Odstoupení od Smlouvy je nutno doložit kopiemi listin, na které se Strana v oznámení o odstoupení od Smlouvy odvolává.
- IX.7 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Stran z této Smlouvy ke dni doručení oznámení o odstoupení od Smlouvy poslední ze Smluvních stran (*ex nunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- IX.8 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.
- Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, a zůstanou v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení Smlouvy. Odstoupením od Smlouvy či jejím jiným předčasným ukončením nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku.

X. Závěrečná ustanovení

- X.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy **a Změny ÚP.**
- 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. 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).
- X.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- X.4 Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- X.5 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- X.6 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy.
- X.7 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 této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- X.8 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 MČ.
- X.9 Uzavření této Smlouvy **schválila/o rada/zastupitelstvo** MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- X.10 Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- X.11 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- X.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: **Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně**
- Příloha č. 2: **Studie Investičního záměru / Shrnutí (průvodní zpráva s celkovým situačním výkresem) Projektové dokumentace Investičního záměru**
- Příloha č. 3: **[hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie]**
- Příloha č. 4: **Vyčíslení celkové výše Plnění Investora, včetně seznamu plnění (Podrobné vyčíslení Referenční hodnoty Nefinančního plnění)**
- [Další přílohy: Dle sjednaného obsahu Smlouvy a struktury Plnění Investora]**

V Praze dne [...]

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

Městská část Praha 3

[...], (místo)starosta

[...]

[...], [...]